

## **Bedre Budgivning**

**Kan man oppnå en sikrere budgivning ved endring av reglene  
for avtaleslutning eller gjennom nærmere regulering av  
budgivningen?**

**Kandidatnummer: 349**

**Veileder: Erlend Haaskjold**

**Leveringsfrist: 27.11.2005**

**Til sammen 17 887 ord**

**27.11.2006**

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Presentasjon av tema og problemstilling</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Historisk utgangspunkt</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Begrepsavklaringer</b>	<b>4</b>
1.3.1	Eiendomsmegling	4
1.3.2	Eiendomsmegler	4
1.3.3	Budgivning	5
<b>1.4</b>	<b>Avgrensninger og presiseringer</b>	<b>5</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>RETTSLIG UTGANGSPUNKT</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Avtaleslutningen</b>	<b>6</b>
2.2.1	Tidspunkt for avtaleslutningen	6
2.2.2	Krav til innholdet i avtalen	8
2.2.3	Rettsvirkninger av at partene ikke har inngått skriftlig kontrakt	8
<b>2.3</b>	<b>Budgivningen</b>	<b>9</b>
2.3.1	Lovregler om budgivning	9
2.3.2	Praksis i bransjen	10
	<b><u>DEL I REGULERING AV AVTALESLUTNINGEN</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>AVTALESLUTNING VED UNDERSKRIFT AV KJØPEKONTRAKT</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Behovet for et skriftlighetskrav</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Skriftlighetskravets nærmere utforming</b>	<b>15</b>

3.3.1	Krav til den skriftlige kontrakten	15
3.3.2	Adgangen til å supplere med muntlige vilkår	17
<b>3.4</b>	<b>Følger av et skriftlighetskrav</b>	<b>18</b>
3.4.1	Følger for den enkelte avtale	18
3.4.2	Følger for omsetningen av fast eiendom	19
<b>3.5</b>	<b>Sammenfatning</b>	<b>21</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>ANGRERETT VED KJØP AV FAST EIENDOM</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>21</b>
<b>4.2</b>	<b>Virkeområde</b>	<b>23</b>
4.2.1	Personell avgrensning	23
4.2.2	Fristens utgangspunkt og lengde	24
4.2.3	Særlig om plikten til å betale selger erstatning	25
<b>4.3</b>	<b>Virkninger av en regel om angrerett</b>	<b>26</b>
4.3.1	Meglers stilling hvor kjøper benytter seg av angreretten	28
	<b><u>DEL II REGULERING AV SELVE BUDGIVNINGEN</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>KRAV OM MINSTE AKSEPTFRIST VED BUDGIVNING</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>5.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Bakgrunnen for regelen</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Virkninger av regelen</b>	<b>33</b>
5.3.1	For interessent/budgiver	33
5.3.2	For selger	34
5.3.3	For megler	35
<b>5.4</b>	<b>Er regelen god som virkemiddel for å dempe tempoet i budgivningen?</b>	<b>36</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>INNSYNSRETT I BUD</u></b>	<b><u>37</u></b>

<b>6.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>37</b>
<b>6.2</b>	<b>Innsynsrettens utstrekning etter gjeldende regler</b>	<b>37</b>
<b>6.3</b>	<b>Behovet for utvidet innsynsrett</b>	<b>38</b>
6.3.1	Mistanke om fiktive bud	39
6.3.2	Manglende opplysninger om konkurrerende bud	39
<b>6.4</b>	<b>Forholdet til taushetsplikten</b>	<b>40</b>
<b>6.5</b>	<b>Virkninger av utvidet innsynsrett</b>	<b>42</b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>MEGLERS PLIKTER VED BUDGIVNINGEN</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b>7.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>44</b>
<b>7.2</b>	<b>Innholdet i meglers plikter ved gjennomføring av oppdraget</b>	<b>44</b>
7.2.1	Meglerns omsorgsplikt. Kravet til "God meglerskikk"	44
7.2.2	Meglerns opplysnings- og undersøkelsesplikt	46
<b>7.3</b>	<b>Forslag om presisering av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt</b>	<b>47</b>
7.3.1	Generelt	47
7.3.2	Rekkevidden av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt	47
7.3.3	Opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven	49
7.3.4	Opplysninger om eiendommens tekniske tilstand	50
7.3.5	Rettsvirkninger	51
<b>7.4</b>	<b>Meglerns plikter vedrørende budgivers finansiering</b>	<b>52</b>
7.4.1	Generelt	52
7.4.2	Rekkevidden av meglers undersøkelsesplikt vedrørende finansieringen	52
7.4.3	Særlig om meglerns krav til uavhengighet	55
7.4.4	Bør megler ha en frarådningsplikt overfor kjøper?	56
<b><u>8</u></b>	<b><u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b><u>9</u></b>	<b><u>KILDEOVERSIKT</u></b>	<b><u>60</u></b>

## 1 Innledning

### 1.1 Presentasjon av tema og problemstilling

Budgivning ved salg av bolig er et svært aktuelt emne. Temaet er ofte omtalt i media, og kjernen i oppslagene er behovet for en økt regulering av budgivningen. Dette har blant annet resultert i at Finansdepartementet 10. november i år fastsatte en ny forskrift om 24 timers minste akseptfrist ved bud som formidles til forbrukere.

Hva skyldes så denne etterspørselen etter regulering? Svaret kan finnes i den særegne avtaletype slike kjøp utgjør, sammenholdt med de senere års høye økninger i boligprisene. Med at denne avtaletypen er særegen, menes at budgivning er en spesiell form for avtaleslutning, hvor prisen fastsettes underveis og kan øke raskt. Det har derfor vært reist kritikk mot for rask avvikling av budrunder som følge av svært korte akseptfrister. Med tanke på at partene i disse avtalene er forbrukere, og at den økonomiske betydningen for den enkelte er betydelig, er det lettere å forstå etterspørselen etter ytterligere regulering. Det er av stor betydning for partene at budgivningen går riktig for seg. Av hensyn til alle impliserte i budgivningsprosessen er det svært viktig at det fastsettes regler som sørger for at budgivningen foretas på best mulig måte, og at alle parter kan forsikre seg om dette.

Som det fremgår av oppgavens tittel “bedre budgivning”, er problemstillingen hvordan reglene for budgivning kan forbedres. Hva dette innebærer, vil naturlig nok variere for de ulike aktørene i budgivningens prosessen. Reglene må i størst mulig grad søke å unngå etterfølgende konflikter partene imellom. Dette kan best oppnås ved at reglene utformes slik at partene, særlig kjøper, gis all nødvendig informasjon gjennom hele prosessen, slik at den endelige avtalen bygger på riktige forutsetninger. I kraft av å være kontraktsmotparter må derfor løsningen finnes i en avveining av motstridende interesser. Det er ikke bare hensyn til kjøper og selger som må ivaretas. I vurderingen av hva som kan gjøre en

budgivning bedre, må en også vektlegge hensynene til budgivere og andre interessenter, meglerne og markedet generelt.

For interessenter, budgivere og den endelige kjøperen må behovet for opplysninger om eiendommen i størst mulig grad etterkommes. Forut for budgivningen vil det gjelde opplysninger om eiendommen av faktisk og rettslig art, mens det under budgivningen vil gjelde opplysninger om andre bud.

For selger vil perspektivet være et annet. Han har noe han vil selge; dermed blir pris og betaling viktig for ham. For mange konkurransebegrensende regler kan være negativt for selger, samtidig som enkelte reguleringer trolig ikke vil gå på bekostning av pris. Derimot vil opplysninger om de innkomne bud være spesielt viktig dersom det knytter seg usikkerhet til dem.

Megler må gis den nødvendige tid til å etterkomme de plikter som stilles til ham. Omfanget av meglers plikter vil også være avgjørende ut fra i hvilken grad budgivningen skal reguleres.

Vurderingen av i hvilken grad man skal regulere budgivningen må også ivareta politiske hensyn. En avveining mellom rent økonomiske og markedsstyrte hensyn på den ene siden, og sosialpolitiske hensyn der man i større grad fremmer regler til “beskyttelse” for partene på den andre siden, vil være sentral.

Formålet med denne oppgaven er å vurdere om man ved endring av reglene kan oppnå en bedre budgivning, slik det er beskrevet ovenfor. Den har ikke som mål å uttømmende drøfte de endringer som kan bedre budgivningen, men å gjennomgå en rekke forslag som har vært etterlyst som virkemidler for en mer åpen og kontrollert budgivning. Ved vurderingen av forslagene egnethet, vektlegges og vurderes de hensyn som er redegjort for ovenfor.

Oppgaven er delt inn i to deler. Del I omhandler forslag knyttet til hvordan slike avtaler skal sluttet og del II behandler forslag til hvordan reglene for budgivningen kan gjøres bedre og tryggere.

## 1.2 Historisk utgangspunkt

Praktiseringen med budgivning som salgsmetode ved omsetning av fast eiendom er av relativ ny dato.<sup>1</sup> Frem til 1960-årene var selveiet eiendom prisregulert. For andelsleiligheter opphørte ikke dette før på 1980-tallet, og fra 1. januar 1988 var alle typer prisregulering av boliger avviklet. Dette åpnet for bruk av budgivning, men mange meglere praktiserte et system med prisforlangende, etter avtale med selger. Dette innebar at selger skulle akseptere og selge til den første som tilbød prisforlangende.

Overgangen til bruk av auksjonsmetoden ved eiendomsomsetning kom utover 80-tallet som et resultat av et opphetet boligmarked hvor det ble vanskeligere å sette “rett pris”.

Budgiverne mente de selv måtte bestemme hva de mente boligen var “verdt”, og selgerne ønsket et system hvor de kunne oppnå høyest mulig pris for boligen sin. Man gikk deretter over til å benytte seg av prisantydning, som skal være en kombinasjon av takstverdien og markedsverdien av boligen, men som i realiteten settes ut fra hva megler mener boligen er verdt.

I overgangen mellom bruk av prisforlangende og prisantydning ble det tatt i bruk såkalt lukkede budrunder. Det innebærer at de som byr, ikke får informasjon om andre bud. Dette gjaldt særlig hvor man var i innspurten av en budrunde og det fortsatt var flere som ville by. Denne måten å avslutte budrunden på må sees på bakgrunn av de manglende kommunikasjonsmuligheter som fantes mellom megler og budgivere på tidspunktet disse reglene ble utarbeidet. I dag hvor auksjonsmetoden har blitt en fast praksis ved eiendomsomsetning, benyttes lukkede budrunder i liten grad.

---

<sup>1</sup> I Brækhus: Meglerens rettslige stilling (1947) ble det antatt å være i strid med god meglerskikk å motta et bud for så å forelegge dette for en annen med oppfordring om å by høyere.

### 1.3 Begrepsavklaringer

#### 1.3.1 Eiendomsmegling

Eiendomsmegling er en form for mellommannsvirksomhet og reguleres av Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (emggl.). Etter lovens § 1-1 forstås eiendomsmegling som det å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, i forbindelse med transaksjoner knyttet til ulike rettigheter til fast eiendom.<sup>2</sup> Karakteristisk for virksomheten er at det må dreie seg om overdragelse av andres eiendom og at det må skje for tredjemanns regning.<sup>3</sup>

#### 1.3.2 Eiendomsmegler

Meglerens oppgave er å søke istandbrakt en avtale mellom selger som oppdragsgiver og en kjøper. Megler er ikke selv part i avtalen og kan ikke binde oppdragsgiver uten særskilt fullmakt.<sup>4</sup> At et tilbud eller aksept er kommet frem til megler, binder ikke partene i den forstand avtaleloven knytter rettsvirkninger til at utsagn er kommet frem.<sup>5</sup> Eiendomsmeplers rolle er derfor å være en formidler mellom oppdragsgiver og hans medkontrahent.

Det stilles ingen kompetansekrav for å kunne utøve eiendomsmegling. Men for at et meglerforetak skal få bevilling til å drive eiendomsmegling, må foretaket ha en faglig leder som har eiendomsmeplingsbrev og to års relevant praksis eller bevilling som advokat med krav om sikkerhetsstillelse etter dl. § 222.<sup>6</sup> Det er også fremmet lovforslag om at jurister kan gis bevilling til å drive eiendomsmegling.<sup>7</sup> Bevilling kan gis hvor juristen har to års relevant praktisk erfaring, samt oppfylt krav til vandel og likviditet. For foretak og personer

---

<sup>2</sup> Emggl. § 1-1 nr. 1-5.

<sup>3</sup> NOU 1987:14 s. 46 flg.

<sup>4</sup> Emggl. § 3-5.

<sup>5</sup> Brækhus: Meglerens rettslige stilling, s. 164-186.

<sup>6</sup> Emggl. §§ 2-1 jfr. 1-2.

<sup>7</sup> NOU:2006 s. 68.



som har bevilling til å drive eiendomsmegling stiller loven krav om sikkerhetsstillelse for eventuelt ansvar man pådrar seg ved utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.<sup>8</sup>

### 1.3.3 Budgivning

I dag kan man grovt dele inn metoden for salg av fast eiendom i to; boliger solgt etter budgivning og boliger solgt til fastpris. Som hovedregel blir brukte boliger solgt gjennom megler etter budgivning, mens oppføring av nye boliger selges til fastpris.<sup>9</sup>

Budgivning foregår etter et auksjonsprinsipp der interessenter legger inn bud helt frem til det står én budgiver igjen. Hvis selger er fornøyd med tilbudet, aksepterer han, og avtale er inngått. Det er vanlig å ansette en megler til å styre budgivningen og bistå ved fastleggelsen av den skriftlige kontrakten.

## 1.4 Avgrensninger og presiseringer

Da oppgavens tema er budgivning, avgrenses det mot salg av fast eiendom til fastpris og andre overdragelser som ikke er salg. Jeg avgrenser videre mot salg i næringsvirksomhet da de problemstillinger som knytter seg til budgivning særlig gjør seg gjeldende overfor forbrukere.

Jeg behandler reglene for når avtale er inngått, men avgrenser mot de særlige problemstillinger som reiser seg med hensyn til om tilbud og aksept er kommet frem i avtalelovens forstand. Ved behandlingen av meglers plikter etter eiendomsmeglingsloven og ulovfestet rett, blir disse behandlet i den grad det har betydning for budgivningen.

---

<sup>8</sup> Emgll. § 2-5.

<sup>9</sup> Reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

## 2 Rettslig utgangspunkt

### 2.1 Innledning

Det er avtaleloven og eiendomsmeglingsloven med forskrifter som regulerer avtaleslutningen og budgivningen ved salg av fast eiendom.<sup>10</sup> Da temaet for denne oppgaven er å se på om man kan sikre en trygg budgivning gjennom å oppstille klarere regler, er det et nødvendig utgangspunkt og først se på hvordan reglene er i dag.

Ettersom avtaleslutningen og budgivningen står i sentrum for oppgaven, er det av særlig interesse å se nærmere på det innbyrdes forholdet mellom disse og hvordan de gjensidig påvirker hverandre. Et bud på en bolig anses som et tilbud i avtalelovens forstand, og aksept av budet binder partene etter de alminnelige regler om avtaleslutning. Etter norsk rett inngår dermed bindingsspørsmålet etter gjeldende regler som en del av budgivningen. Slik er imidlertid ikke reglene i mange andre europeiske land. Blant annet i Sverige og England praktiseres et system hvor budgivningen og avtaleslutningen foregår i to separate prosesser, og hvor avtalen ikke blir bindende for partene før de har underskrevet en skriftlig kjøpekontrakt. En konsekvens av et slikt system er at partene har mulighet til å trekke seg fra avtalen inntil den er gjort skriftlig.<sup>11</sup>

### 2.2 Avtaleslutningen

#### 2.2.1 Tidspunkt for avtaleslutningen

Det er Lov om overdragelse av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhl.) som regulerer overdragelse av fast eiendom. Loven inneholder kun én regel om avtaleslutningen. I § 1-3 fastslås utgangspunktet om at både muntlige og skriftlige avtaler er bindende, men bestemmelsen inneholder også en plikt til å nedtegne avtalen skriftlig hvor en av partene krever det.<sup>12</sup> I og med at loven ikke regulerer avtaleslutningen nærmere, må den suppleres av de alminnelige regler nedfelt i avtaleloven. Loven bygger på et løfteprinsipp, slik at

---

<sup>10</sup> Forskrift av 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling.

<sup>11</sup> Tall fra Det Engelske Eiendomsmeglerforbundet viser at hver tredje kjøpsavtale ikke fører frem.

<sup>12</sup> Ot. prp. nr. 59 (1988-89) s. 45.

tilbudet er bindende for tilbydereren når det er kommet til adressatens kunnskap, jfr. avtl. § 7. Hvor det er satt frist til tilbudet, må aksepten være kommet frem til tilbyder innen denne fristen.<sup>13</sup> Hvor det ikke er satt en frist, følger det av avtl. § 3 at aksepten skal foreligge innen den tid tilbyder må påregne at det tar å formidle en aksept, og motparten må her gis rimelig tid til å overveie tilbudet. Et tilbud må sies å være endelig bindende når tilbudet er kommet til selgers kunnskap uten at det foreligger et tilbakekall.

I motsetning til de fleste andre kjøp vil det være kjøper som er tilbyder ved bolighandel. På den måten er det kjøpers bud som utgjør et tilbud i avtalelovens forstand. Tilbud kan imidlertid også tenkes fremsatt av selger ved at han fremsetter et motbud, som kjøper må akseptere for at avtale er inngått.

Ekstraordinær tilbakekallelse godtas unntaksvis etter det avtalerettslige prinsipp om tilbakekall *re integra*. Prinsippet forankres etter analogi fra avtl. § 39 annet punktum. Etter dette kan budgiver gis en tilbakekallsrett dersom det foreligger særlige grunner for denne, og selger ikke ennå har innrettet seg etter budet. Et krav som synes å gjelde er at det ikke må gå for lang tid fra selger får kunnskap om tilbudet til tilbakekallelse skjer. Eksempel på hva som kan kvalifisere til særlige grunner er uventet arbeidsledighet, sykdom og dødsfall.<sup>14</sup> Domstolene er tilbakeholdne med å fastslå tilbakekallelse etter *re integra*-prinsippet, med mindre det foreligger klanderverdige forhold på løftemottakers side. Tilbakekall kan dessuten skje etter avtl. § 36. I vurderingen om tilbakekall skal godkjennes kan etterfølgende forhold vektlegges, jfr. Rt. 2005 s. 1487.

Det eksisterer en omfattende rettspraksis rundt spørsmålet om hvorvidt muntlige utsagn partene imellom gir tilstrekkelig uttrykk for at bindende avtale er kommet i stand. Domstolene har vært tilbakeholdne med å anse slike utsagn som uttrykk for at avtale er inngått. Ved salg gjennom eiendomsmegler legges imidlertid stor betydning på om megleren kan bevitne at de nødvendige forpliktelseserklæringer er avgitt muntlig.

Den sentrale dommen er Rt. 1907 s. 314 som sier at “*i Tilfelde, hvor skriftlig Kontrakt ikke foreligger [må man] være streng i sine Fordringer til det Bevis, som den annen part har at føre, der*

---

<sup>13</sup> Jfr. avtl. § 2.

<sup>14</sup> Bergsåker: Eiendomshandel, s. 21.

*paastaar, at det er kommet til endelig handel*”. De strenge beviskrav er videreført i bla. Rt. 1955 s. 719, Rt. 1985 s. 1265 og Rt. 1987 s. 1205. I sistnevnte dom ble et muntlig bud på en hotelleiendom ansett som tilstrekkelig til, i sammenheng med sakens øvrige faktorer, å konstituere at bindende avtale var inngått. Førstvoterende fant til tross for strenge beviskrav, at man i denne situasjonen hvor forhandlingene var gjort gjennom megler og partenes utspill delvis var ført ned skriftlig, at de strenge beviskravene måtte anses oppfylt.

### 2.2.2 Krav til innholdet i avtalen

Bestemmelsen i avhl. § 1-3 sier ingenting om hvilke krav som skal stilles til innholdet av kontrakten. Noe klart svar er heller ikke å finne i emgll. § 3-8 (2), da den bestemmer at kontrakten skal inneholde “*alle vesentlige vilkår for handelen*”. Klart er at det ikke kan avtales et innhold i strid med avhendingslovens ufravikelige regler, men også de fravikelige reglene får betydning for hva partene har plikt til å undertegne. Hvor det kreves vilkår som fraviker fra reglene, må de følge av budet og aksepten for å kunne legges til grunn. For eksempel må en klausul om at eiendommen selges “*som han er*” etter avhl. § 3-9, være forelagt kjøper forut for budet for å kunne legges til grunn for avtalen. Hvor forholdet ikke er regulert av avhendingsloven eller i annen lov, må plikten til å undertegne kontrakten etter § 1-3 omfatte innhold av sedvanlig art.<sup>15</sup>

Hvor det er strid om innholdet i avtalen må domstolene på bakgrunn av de bevis som føres, fastlegge det nærmere innholdet. Vanligvis tolker retten avtalen dit hen at den er i overensstemmelse med lovens deklatoriske regler dersom det ikke kan bevises at partene har ønsket et annet resultat. Dette samsvarer også godt med det alminnelige avtalerettslige prinsipp om at man tolker i disfavør til den som ikke har uttrykt seg klart nok.

### 2.2.3 Rettsvirkninger av at partene ikke har inngått skriftlig kontrakt

Som utgangspunkt skal det ikke følge noen rettsvirkninger av ikke å undertegne kontrakten, da det ikke foreligger noen formkrav etter norsk rett for å inngå bindende avtale. Praksis

---

<sup>15</sup> Bergsåker: Kjøp av fast eiendom, s. 18.

viser imidlertid at avtalen blir nedtegnet skriftlig i de aller fleste tilfeller. Det skjer først og fremst av hensyn til partene selv, men også tinglysningsreglene gjør det påkrevd. Emgll. § 3-8 (2) fastsetter et ansvar for megler til å opprette skriftlig kontrakt mellom partene, men sier i likhet med avhl. § 1-3 ingenting om rettsvirkningene av å ikke undertegne. Her vurderes kun spørsmålet om hvorvidt den ene parten kan gå fra avtalen under henvisning til at den andre ikke har undertegnet.<sup>16</sup>

I Rt. 1989 s. 659 ble resultatet at selger kunne gå fra handelen hvor kjøper ikke undertegnet kontrakten innen en frist fastsatt av selger. Retten fastslo at bindende avtale på et tidligere tidspunkt var inngått, men at avtalen bortfalt da kjøper somlet med å undertegne. Retten begrunnet sitt standpunkt med at selger hadde *“et legitimt behov for at avtalen ble brakt formelt i orden innen en viss tid”*. Selv om dette tilfellet var noe spesielt da selger var i ferd med å bygge ny bolig, hadde en annen kjøper og dermed behov for en avklaring fra første kjøper er en naturlig slutning fra dommen at å nekte å undertegne en skriftlig kontrakt kan gi motparten en rett til å gå fra avtalen.<sup>17</sup>

## 2.3 Budgivningen

### 2.3.1 Lovregler om budgivning

Budgivning er i liten grad rettslig regulert. I den utstrekning den er det, følger reglene av eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften. I lovens § 3-8 første ledd er det gitt hjemmel for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om budgivningen. Denne hjemmelen er benyttet én gang og vil behandles under kapittel 5.

Ved utarbeidelsen av eiendomsmeglingsloven fremsatte Finansdepartementet et lovforslag vedrørende meglers plikter ved budgivningen.<sup>18</sup> Forslaget gikk ut på en plikt for megler til å opplyse om alle skriftlige tilbud på eiendommen og opplysninger av vesentlig betydning for tilbudene.

---

<sup>16</sup> Hvor motviljen skyldes ønske om å trekke seg fra kontrakten må spørsmålet behandles etter reglene om kontraktsbrudd og hvor det er uenighet om det nærmere innholdet av avtalen blir spørsmålet hvilket kontraktsinnhold partene plikter å godta.

<sup>17</sup> Bergsåker: Eiendomshandel gjennom megler (1995) s. 137-138.

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) pkt. 5.7.

Departementet mente det var et behov for lovregulering utover de plikter som lå i kravet til god meglerskikk, men fant det tilstrekkelig å gi en forskriftshjemmel som resulterte i § 3-8 (1).

Selv om man ikke har uttrykkelige regler om budgivningen, kan man utlede visse krav til meglers håndtering av budgivningen fra meglers omsorgsplikt etter emgll. § 3-1.<sup>19</sup> Dette synet er i overensstemmelse med forarbeidene og rettspraksis.<sup>20</sup> Meglers omsorgsplikt omfatter en plikt for megler til å organisere budrunden på en forsvarlig måte og å sørge for at så fullstendig og korrekt informasjon som mulig formidles til budgivere. Meglere må også ha plikt til å holde interessenter informert om utviklingen i budrunden og ha en viss veiledningsplikt i forbindelse med budgivningen.<sup>21</sup>

Også meglers undersøkelsesplikt etter emgll. § 3-7 får betydning for budgivningen. I denneplikten ligger et ansvar for megler til å kontrollere at foreliggende opplysninger er korrekte, og hvor nødvendig informasjon mangler, innhente opplysninger om disse. Dette gjelder også opplysninger utover de som er nevnt i § 3-6, særlig hvor det er grunn til å tro at selger bevisst tilbakeholder informasjon av betydning for kjøper. Omfanget av denneplikten beror på en skjønnsmessig vurdering der det vil være avgjørende hvor viktige opplysningene er for kjøper, og hvor arbeidskrevende kontrollen er for megler.

### 2.3.2 Praksis i bransjen

I mangel av klare lovregler har man gjennom et samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen og Eiendomsmeglerforetakenes Forening utarbeidet noen felles retningslinjer som anbefales benyttet ved salg av fast eiendom.<sup>22</sup> Retningslinjene henvender seg til alle aktørene i budgivningen og omhandler avtalerettslige forhold og retningslinjer for gjennomføring av budrundene. Da reglene kun er av veiledende karakter, vil det ikke få noen rettslig følger hvor de ikke blir overholdt. I

---

<sup>19</sup> Nærmere om dette i pkt. 7.2.1.

<sup>20</sup> NOU 1987:14 kap. 3, RG 1993 s. 1215, RG 2001 s. 1611, LE-1999-00651 og LB-2002-01665.

<sup>21</sup> Lagt til grunn av Eiendomsmeglingslovutvalget i delutredning av 12. mai 2005.

<sup>22</sup> "Forbrukerinformasjon om budgiving" av juli 2001.

forarbeidene uttales det at hovedinntrykket er at retningslinjene overholdes av meglerbransjen, men at siden reglene også retter seg mot partene i budgivningen, forekommer brudd.<sup>23</sup> Det gjelder særlig overfor regelen om at første bud bør ha minst 24 timers budfrist.

---

<sup>23</sup> Eiendomsmeulingslovutvalgets delutredning av 12. mai 2005, s. 14-15.

## **Del I Regulering av avtaleslutningen**

Jeg skal i den videre fremstilling skifte perspektiv ved å se nærmere på hvordan avtaler om salg av bolig kan inngås. Forslagene som fremmes, er om salg av fast eiendom først skal være bindende ved opprettelse av en skriftlig kjøpekontrakt (kap. 3) eller om det bør oppstilles en angrerett ved salg av fast eiendom til forbrukere (pkt. 4).

Felles for begge forslagene er at man ikke blir endelig bundet gjennom aksept av bud. Dersom binding skal forutsette en skriftlig kjøpekontrakt, vil ingen rettsvirkninger i utgangspunktet følge av at budgivningen er gjennomført. Slik vil det ikke være for spørsmålet om hvorvidt man skal ha en angrerett ved boligkjøp. Det rettslige utgangspunktet vil her være at bindende avtale er inngått, men med en mulighet for kjøper til å benytte seg av angreretten med den virkning at avtalen bortfaller.

Formålet med å drøfte disse forslagene er å se om regler som setter avtaleinngåelsen til et senere tidspunkt, eller gir mulighet for å trekke seg fra en uønsket handel, kan være egnede virkemidler for å skape en mer oversiktlig boligomsetning. Uønskede virkninger av disse løsningene vil også behandles.



### 3    **Avtaleslutning ved underskrift av kjøpekontrakt**

#### 3.1    Innledning

En regel om lovfestet skriftlighetskrav ved inngåelse av avtaler om eiendomshandel vil bryte med det avtalerettslige prinsipp om at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige. I lovgivningen forekommer imidlertid enkelte unntak, men disse tilfellene er særegne ved at de gjelder vedvarende kontraktsforhold.<sup>24</sup> Et krav om skriftlig kontrakt ved eiendomsoverdragelser er vanlig i mange europeiske land, blant annet i Sverige.

Hensynene bak reglene om formfrihet er at det skal være opp til partene selv å bestemme hvordan de bindes. Formfrihet fremmer også omsetningslivet da det gjør det enklere og mindre kostnadskrevende å inngå avtaler. Et skriftlighetskrav vil kunne bidra til en klarere markering av overgangen til rettslig bindende avtale. Klare formregler vil også oppmuntre partene, og ikke minst gi dem tid, til å tenke seg nøye om før de inngår en slik avtale. På den måten kan en hindre etterfølgende konflikter.

Spørsmålet om bindende avtale skal forutsette en skriftlig kontrakt, ble nøye vurdert i forarbeidene til avhendingsloven.<sup>25</sup> Flertallet i Sivillovbokutvalget så ikke grunn til å gjøre avvik fra avtaleloven, men gikk inn for en regel om at avtalen skal settes opp skriftlig hvor én av partene krever det.<sup>26</sup> Standpunktet ble begrunnet med at det allerede finnes rettsregler som gjør at skriftlig avtale blir gjort i de fleste tilfeller, blant annet forutsettes et skriftlig skjøte for å få overdragelsen tinglyst. Mindretallet gikk inn for et skriftlighetskrav, da de mente en skriftlig avtale i større grad enn en muntlig markerer at partene anser seg endelig bundet. De la vekt på hvor viktig en slik disposisjon er for folk flest, og at det var ønskelig med regler som oppfordret partene til å tenke seg nøye igjennom slik at innholdet i avtalen ble så fullstendig som mulig.

---

<sup>24</sup> Forpaktningsloven § 3 og tomtefesteloven § 3.

<sup>25</sup> NOU 1979:48 s. 28 flg. og Ot.prp. nr.66 (1990-91) pkt. 4.5.

<sup>26</sup> Tilsvaret avhl. § 1-3.

Rettsvirkningene av et skriftlighetskrav vil bli betraktelige og føre til at budgivningen ikke markerer skillet for når avtalen er bindende for partene. Etter at budgivningen er fullført vil det være helt opp til partene om de ønsker å gå videre å gjennomføre avtalen. Jeg skal nå se nærmere på behovet for en slik regel og hvordan den eventuelt bør utformes. Dette vil bli behandlet i pkt. 3.2 og 3.3. Hvilke konsekvenser som kan følge av en slik regel for den enkelte avtale spesielt og eiendomshandelen generelt behandles i pkt. 3.4.

### 3.2 Behovet for et skriftlighetskrav

Ved at tidspunktet for når avtale inngås utsettes, får partene bedre tid til å fastsette kontraktens nærmere innhold før de bindes. I dag blir avtale normalt inngått på bakgrunn av en salgsoppgave og en visning. Siden budgivningen finner sted kort tid etter, men også under visning, vil behovet for en regel som ikke knytter rettsvirkninger til budgivningen være tilstede. På den måten kan man hindre et unødvendig press på partene som kan føre til uoverveide valg. Det, sammen med at et skriftlighetskrav bedre markerer overgangen for eiendomsretten, er tillagt betydelig vekt til fordel for et skriftlighetskrav i de svenske forarbeider.<sup>27</sup> Der ble også hensynet til tredjemann som ble berørt av eiendomsoverdragelsen tillagt vekt. En regel om skriftlighet kan også endre på de svakheter som i dag følger av systemet med auksjonsmetoden. Selv om dette er en god metode for å oppnå markedspris for boligen, har den sine svakheter som avtaleslutningsmekanisme ved bla. spørsmål om på hvilke vilkår avtalen sluttes.

Selv om tinglysningsreglene gjør det påkrevd med en skriftlig avtale, kan det gå tid før overdragelsen blir tinglyst ettersom det er skjøtet som er gjenstand for tinglysning. I enkelte tilfelle av boligsalg, blir det ikke tinglyst noe skjøte i det hele tatt. Uavhengig av rettsregler som gjør skriftlig avtale påkrevd, vil det som regel være i partenes interesse at en så viktig disposisjon nedtegnes skriftlig. I forarbeidene til avhendingsloven uttaler flertallet at kjernen i spørsmålet om det bør oppstilles et krav til skriftlig kontrakt, er om det

---

<sup>27</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 122 flg.

skal være mulig å trekke seg fra avtalen etter at en “vellykket budrunde” er gjennomført.<sup>28</sup> Da de fleste avtaler blir fulgt opp av en skriftlig kontrakt, vil behovet for en slik regel først og fremst reise seg der partene er uenige om avtale er inngått, eller hvor det er tvil om avtalens nærmere innhold.

Med dagens krav om at bud må innføres i en budjournal av megler, er de bevismessige problemer knyttet til om bindende avtaler er inngått, blitt delvis avhjulpet.<sup>29</sup> En regel om skriftlighet vil imidlertid innebære en endelig avklaring på spørsmålet. Dog vil den også medføre begrensning i domstolenes mulighet til å avgjøre spørsmålet ut fra en konkret vurdering. En regel om skriftlighet vil være prosessøkonomisk å foretrekke da den vil føre til færre prosesser vedrørende spørsmålet om avtaleinngåelse.

Større behov for klare formregler er det ved tvist om avtalens nærmere innhold. I hvilken grad avtalens innhold vil kunne fastslås på bakgrunn av det skriftlige, avhenger av hvor strenge krav som settes til hva som må avtales skriftlig. Hvor omfattende disse kravene bør utformes, redegjøres for i pkt. 3.3. Hensynet til at avtalens innhold blir så presist som mulig, tilsier at det bør oppstilles klare krav til hva den skriftlige avtalen må inneholde. Men formkravene må heller ikke være for omfattende slik at partene ikke klarer å etterleve dem. I hvilke utstrekning man bør kunne supplere den skriftlige avtalen med muntlige vilkår drøftes i pkt. 3.3.2.

### 3.3 Skriftlighetskravets nærmere utforming

#### 3.3.1 Krav til den skriftlige kontrakten

Ved en regel om et skriftlighetskrav ved omsetning av fast eiendom vil det reise seg spørsmål rundt formkravets nærmere utforming. Formkrav fremfor formfrihet kan gjøre det enklere å fastslå avtaleinnholdet, men det beror på reglenes nærmere utforming i hvilken utstrekning det skjer. At et skriftlighetskrav ikke nødvendigvis løser problemer knyttet til

---

<sup>28</sup> Ot.prp. nr.66 (1990-91) pkt. 4.5.

<sup>29</sup> Lagt til grunn i LF-2005-49018 som et av bevisene for at bindende avtale om salg av en hytte var inngått.

avtalens innhold, er svensk rett et eksempel på, da det eksisterer en del svensk rettspraksis vedrørende tvister om inngåtte avtalers innhold.

Hvor omfattende formkravet bør være, ble diskutert av mindretallet i forarbeidene til avhendingsloven i forbindelse med at de gikk inn for et skriftlighetskrav.<sup>30</sup> Forslaget gikk ut på at de lovfestede formkravene kun skulle stille som krav at avtalen ble gjort skriftlig og at den ble undertegnet av begge parter. Dette ble begrunnet med at en nærmere regulering av formkravet enten ville bli for omfattende eller for ufullstendig til å være til hjelp.

Hva som ligger i at “avtalen blir gjort skriftlig”, er uklart og krever nærmere presisering. Selv med enkle formkrav må det oppstilles en nedre grense for hva som må innbefattes i den skriftlige kontrakten for at den skal oppfylle formkravet. Mindretallet oppstiller ingen krav utover partenes underskrift, men det bør innfortolkes et krav om at et minimum av opplysninger om eiendommen og avtalens vilkår må omfattes av skriftlighetskravet. Uten enkelte minimumskrav til hva den skriftlige avtalen må omfatte, vil en regel om formkrav miste sin nødvendighet.

Etter min oppfatning løser de svenske regler spørsmålet om formkravets omfang på en god måte. Der opereres det både med minimumskrav til hva den skriftlige avtalen må inneholde, samt en uttømmende oppregning over hvilke vilkår som må inngå i avtalen for å være gyldig. Minimumskrav til hva avtalen må inneholde, er en angivelse av eiendommen, kjøpesummen, partene og deres underskrift og en forklaring av salget.<sup>31</sup> Vilkår som må foreligge skriftlig for i det hele tatt å være gyldig, er gjenkjøpsrett for selger, fraskrivelse av hjemmelsansvar samt vilkår som begrenser kjøperens rett til å forføye over eiendommen.<sup>32</sup> Felles for vilkårene er at de kan ha stor betydning for avtalen. Virkningen av at slike vilkår er utelatt i den skriftlige kontrakten er at de blir ugyldige.<sup>33</sup> På denne måten oppnås

---

<sup>30</sup> NOU 1979:48 s. 33.

<sup>31</sup> Det må fremgå at det dreier seg om et kjøp; se Grauers, Fastighetsköp s. 48-49.

<sup>32</sup> Jordabalken 4:3

<sup>33</sup> Jordabalken 4:3

fordelene med klare og forståelige formregler samtidig som vilkår som vil kunne være tyngende for den ene part må være uttrykkelig avtalt i den skriftlige kontrakten for å være gyldige. Selv om det fortsatt vil kunne oppstå tvister om avtalens nærmere innhold, slik svensk rettspraksis viser, gir en skriftlig avtale hvor de viktigste punktene er angitt, et godt grunnlag for supplerende tolkning.

### 3.3.2 Adgangen til å supplere med muntlige vilkår

Et spørsmål som reiser seg er hvorvidt det muntlig skal kunne avtales vilkår som supplerer den skriftlige avtalen mellom partene eller om avtalen uttømmende må angi hvilke vilkår som gjelder. En regel med sistnevnte løsning vil lett oppfattes stivbent og kan føre til at vilkår som det er enighet partene imellom ikke blir anerkjent som del av avtalen. På den annen side må en ikke uthule et eventuelt skriftlighetskrav med å ikke sette grenser for hva som kan utfylles av muntlige vilkår.

Spørsmålet ble ikke behandlet i forarbeidene i forbindelse med at mindretallet gikk inn for et skriftlighetskrav. Det faktum at de gikk inn for et minimum av lovfestede formkrav, må tas til inntekt for at de anså en utfylling av avtalen nødvendig.

Spørsmålet ble drøftet i de svenske forarbeidene til Jordabalken. Eldre svensk rett opererte med et utgangspunkt om at alle avtalevilkårene måtte inngå i den skriftlige avtalen med den følge at vilkår som ble avtalt muntlig, ble satt til side som ugyldige. Gjennom rettspraksis ble imidlertid formkravene lempet, og Högsta Domstolen så ut til å akseptere muntlige vilkår som omhandlet avtalens mindre viktige punkter. Da man skulle utforme formreglene begrenset man derfor disse til å omfatte vilkår av avgjørende betydning for avtalen.<sup>34</sup>

Adgangen til å supplere med muntlige vilkår kan i liten grad begrenses, selv med enkelte formkrav. Klart er at det ikke kan avtales vilkår i strid med loven. Av vilkår som kan tenkes muntlig supplert, er særlig vilkår om hva slag tilbehør som skal følge med eiendommen

---

<sup>34</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 61.

utover det som følger av avhendingsloven, og hvis det avtales at selger skal fikse “småting” før overtakelse.<sup>35</sup> Slike mindre vilkår vil det ofte være lite hensiktsmessig å nedtegne skriftlig. At muntlige utsagn kan inngå som del av avtalen, selv med et enkelte formkrav, vil innebære at også megler blir ansvarlig for utsagn om hva som skal følge av avtalen.

### 3.4 Følger av et skriftlighetskrav

#### 3.4.1 Følger for den enkelte avtale

Som følge av at avtaleinngåelsestidspunktet utsettes ved en regel om skriftlighetskrav, vil kjøper få bedre tid til å undersøke eiendommen. På den måten kan mangler oppdages og resultere i at kjøper enten trekker seg fra handelen eller krever avslag i kjøpesummen. Det kan resultere i at man oppnår en “riktigere” prissetting på boligene og dermed bidra til færre tvister i ettertid vedrørende mangler. At kjøper gis økt mulighet til å undersøke eiendommen nærmere før han bindes, vil også legge et større press på selger til å gi riktige opplysninger om eiendommen, da sjansen for at manglene likevel oppdages øker betraktelig.

At partene er ubundet lengre gir dem også bedre tid til å forhandle og fastsette kontraktens nærmere innhold. Det kan føre til at de forutser eventuelle problemstillinger som kan reise seg, slik at disse kan reguleres i kontrakten. Betydningen av dette hensynet må imidlertid ikke overdrives, da det dreier seg om vanlige forbrukere som vil ha begrenset kunnskap om hvordan en slik avtale skal reguleres. Selv med en eiendomsmegler i bildet er det vanskelig i forkant å forutse og uttømmende regulere de problemstillinger som kan reise seg.

At partene ikke bindes av budgivningen, vil kunne åpne for nye prisforhandlinger. Mest sannsynlig vil det være til kjøpers fordel. Han kan true med å trekke seg fra hele handelen som pressmiddel for å få ned prisen. For selger kan det fremstå bedre å gå ned litt på prisen

---

<sup>35</sup> Avhl. §§ 3-4 - 3-6.

fremfor å måtte legge boligen ut for salg på nytt. Men det kan også tenkes at selger kan true med å trekke seg for å oppnå en høyere pris ved å presse kjøper til å høyne tilbudet sitt.

I land hvor det opereres med en skriftlighetskrav ved salg av fast eiendom, har det utviklet seg en praksis der selger og kjøper inngår en midlertidig avtale som binder dem til handelen. Hvor en av partene bryter avtalen følger som regel et krav om å betale en kompensasjon til den andre parten. I Sverige kalles en slik avtale “handpenningsavtal” og inngås vanligvis etter krav fra selger, hvor kjøper forplikter seg til å betale selger en bestemt sum hvis han velger å trekke seg.<sup>36</sup> Kjøpers plikt til å erstatte selgers utgifter kan imidlertid ikke overstige den sum som følger av handpenningsavtalen.<sup>37</sup>

Det kjøper plikter å betale, er først og fremst direkte kostnader selger får som følge av at kjøper trekker seg. Det vil omfatte økte meglerutgifter, annonsekostnader samt rentekostnader og andre kostnader som påløper frem til selger har fått solgt til en annen.<sup>38</sup> Det følger av rettspraksis<sup>39</sup> at selger også kan kreve erstattet tap han har lidt som følge av å ha avslått andre mer fordelaktige bud frem til kjøper bestemmer seg.

Slike avtaler forekommer også i England som middel mot at den andre parten trekker seg før kontrakten er nedfelt skriftlig. Slike avtaler kalles “lock in agreements”, hvor begge parter innbetaler et depositum, som regel 2 % av kjøpesummen, som tilfaller den annen part hvis man velger å trekke seg.

### 3.4.2 Følger for omsetningen av fast eiendom

Et krav om skriftlighet for at avtaler om salg av fast eiendom skal være bindende vil innebære en stor omveltning i boligmarkedet. Det åpner for at partene fritt kan trekke seg etter budgivningen, frem til kontrakt er underskrevet. Det kan medføre en økt usikkerhet for begge parter. Selger vil kunne ha behov for avklaring på om han har fått solgt, da han

---

<sup>36</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 66 flg.

<sup>37</sup> NJA 1974 s. 526.

<sup>38</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 68.

<sup>39</sup> NJA 1947 s. 215; NJA 1974 s. 526.

som regel er i markedet for ny bolig. For kjøper vil usikkerheten innebære en frykt for at selger går fra avtalen fordi han har fått inn et høyere bud.

Dette er et problem som i engelsk eiendomshandel blir kalt “gazumping”.<sup>40</sup> Siden engelsk rett også krever skriftlig avtale før en eiendomsoverdragelse blir bindende, står selger i utgangspunktet fritt til å akseptere et høyere bud etter å ha godtatt å selge til en lavere pris. En kjøper som på den måten blir dumpet til fordel for en annen kjøper, har blitt “gazumped”. Siden det etter engelsk rett er kjøpers ansvar å gjennomføre eventuelle boligundersøkelser, er kjøpers tilbud gjort “subject to contract”, som innebærer at kontrakten ikke er bindende før den er nedfelt skriftlig.

Dette problemet gjør seg særlig gjeldende hvor boligmarkedet preges av stor etterspørsel, mens problemet snur seg i et fallende boligmarked. Ved få eller ingen tilbydere utenom kjøper har han mulighet til å presse ned prisen under trussel av at han ellers vil gå fra avtalen slik at selger risikerer å ikke få solgt. Slike tilfeller omtales engelsk rett som “gazundering”.<sup>41</sup>

At budgivningen ikke medfører avtalebinding, kan også føre til at boligkjøpere legger inn bud på flere eiendommer for å “sikre seg” en bolig. Som konsekvens av dette kan kjøper få tilslag på flere eiendommer. Det kan virke prisdrivende ved at det blir flere budgivere til hver budrunde. Hvor kjøper får tilslag på flere eiendommer, vil de han trekker seg fra måtte selges på nytt. Det vil føre til økte transaksjonskostnader i form av meglerhonorar og annonsekostnader for selger.

På den annen side vil en regel med krav til skriftlighet kunne motvirke uønskede disposisjoner. At partene har adgang til å trekke seg fra potensielle avtaler de ikke ønsker å inngå, vil være tjenlig for markedet som helhet. At kjøpere gis en reell mulighet til å

---

<sup>40</sup> <http://en.wikipedia.org/wiki/Gazump>

<sup>41</sup> <http://en.wikipedia.org/wiki/Gazump>



avdekke eventuelle mangler ved eiendommen før de bindes, vil også kunne føre til færre tvister i etterkant og bidra til en økt tiltro til bransjen.

### 3.5 Sammenfatning

Ved at man ikke bindes ved budgivningen, kan et skriftlighetskrav ta bort noe av presset på bolighandelen. Man kan legge inn bud med visshet om at man kan trekke seg hvis det viser seg at eiendommen ikke svarer til forventningene. Likevel kan presset øke gjennom at budgivere ikke tenker seg godt nok om før de legger inn bud. Ved at budgiver kan delta i flere budrunder om gangen, vil regelen også kunne bli prisdrivende. Det er ikke ønskelig hvis prisen blir dratt opp av noen som uansett har tenkt å trekke seg.

Selv om et skriftlighetskrav vil bidra til en klarere markering av overgangen til rettslig bindende avtale, vil den i liten grad løse tolkningsspørsmål. Da avtalen fortsatt i stor grad må kunne suppleres med muntlige vilkår, vil det følge bevisproblemer hvor partene er uenige i innholdet av disse.

## 4 Angrerett ved kjøp av fast eiendom

### 4.1 Innledning

Slik avtaleslutningen ved salg av fast eiendom er i dag, har man ingen mulighet til å trekke seg fra handelen etter at budet er akseptert av selger. En slik mulighet finnes i andre lover på kontraktrettens område gjennom reglene om avbestilling.<sup>42</sup> Forutsetningen for at kjøper kan gjøre avbestillingsretten gjeldende er ofte at han dekker det tap selger påføres ved at salget ikke kommer i stand.<sup>43</sup> En angrerett kan på mange måter sammenliknes med en

---

<sup>42</sup> Fkjl. § 41, hvtjl. § 39, bustadoppfl. § 52 (generell avbestillingsrett) og kjl. § 52 (2) (avbestillingsrett ved tilvirkningskjøp).

<sup>43</sup> Som regel differansen mellom den avtalte prisen og det selger får gjennom et eventuelt dekningssalg.

avbestillingsrett. I det følgende vurderes mulig innføring av angrerett i lys av de gjeldende regler.

En regel om angrerett vil ikke være avhengig av at det foreligger kontraktsbrudd fra selgers side. Det kan imidlertid tenkes at de økonomiske og juridiske konsekvenser for kjøper blir så store at det vil være et uforholdsmessig inngrep å holde kjøper til avtalen. Et eksempel kan være hvor kjøper ikke hadde råd til eiendommen, og selger eller megler måtte skjønne det. Slike tilfeller blir etter gjeldende rett løst etter avtalelovens ugyldighetsregler eller tilbakekall etter avtl. § 39 annet punktum. Også betraktninger etter læren om bristende forutsetninger kan komme til anvendelse i særlige tilfeller. En regel om angrerett kan imidlertid få selvstendig betydning da det skal mye til før ugyldighet stadfestes eller at kjøpet bortfaller med grunnlag i kjøpers bristende forutsetninger.

Et annet mulig anvendelsesområde for en regel om angrerett vil være hvor det foreligger mangler ved eiendommen og hvor disse ikke oppfyller hevningskravet om vesentlig kontraktsbrudd, men kjøper likevel ønsker å trekke seg fra handelen. Siden det innebærer at kjøper må oppgi sine mangelsbeføyelser, og angreretten utløser en erstatningsplikt, vil det sjelden være økonomisk lønnsomt. En slik utvei kan likevel tenkes hvor kjøper har store motforestillinger mot å gjennomføre avtalen.

En angrerett vil også få innvirkning på spørsmålet om når avtalen er bindende. Avtalen vil i og for seg være bindende for partene fra avtaleinngåelsestidspunktet. Dog vil det være mulig å gå fra avtalen ved bruk av angreretten, selv om dette bør medføre at selger har et krav om kompensasjon fra kjøperen, jfr. nedenfor. Partene vil ikke være bundet til å gjennomføre avtalen før angrefristen er utløpt.

En regel om angrerett ved kjøp av fast eiendom får også en side til mangelsreglene, da angreretten kan være begrunnet i at eiendommen lider av mangler man ikke var klar over på avtaleinngåelsestidspunktet. Da angreretten utløser en erstatningsplikt for kjøper, vil han som regel være tjent med å gjøre krav gjeldende etter avhendingslovens § 4-8 flg.

Et spørsmål i det følgende er hvorvidt en regel om angrerett kan avdemppe de negative følger som presset i eiendomsmarkedet kan medføre. I pkt. 4.2 drøftes i hvilke situasjoner og overfor hvem en angrerett bør gjelde og utformingen av kjøpers erstatningsplikt overfor selger ved bruk av angreretten. I pkt. 4.3 oppstilles mulige virkninger av en angrerett.

## 4.2 Virkeområde

### 4.2.1 Personell avgrensning

Før jeg behandler i hvilke tilfeller en angrerett bør gis, tar jeg for meg spørsmålet om hvem som bør ha en slik rett. Den personelle avgrensning kan knyttes til to forhold. Skal angreretten kun gjelde ved forbrukerkjøp, og skal den gjelde for både kjøper og selger?

Det synes liten grunn til å innrømme angrerett hvor eiendomsoverdragelsen anses som ledd i næringsvirksomhet. Eksempler på dette kan være at noen kjøper eiendom til bruk i sin næringsvirksomhet, eller der en person kjøper og selger eiendommer som ledd i såkalt eiendomsspekulasjon, med det formålet å oppnå profitt som følge av transaksjonene. Slike kjøpere vil ofte ha betydelig erfaring med markedet. Et boligkjøp vil ofte være bare en av flere store transaksjoner, og dermed ikke oppleves like stor og viktig for kjøperen. Slike kjøp vil bære mer preg av å være en kalkulert risiko for kjøper enn det vil ved typiske forbrukerkjøp av bolig. Det er først og fremst de som kjøper en eiendom med intensjon om å benytte den som bolig, “de virkelige boligkjøperne”, som kan trenge den ekstra beskyttelsen en angrerett vil innebære. En regel om angrerett åpner for at forhastede beslutninger i budprosessen kan omgjøres. Dette vil også være godt i overensstemmelse med formålet bak forbrukerbeskyttelsen som legges til grunn i avhendingsloven.<sup>44</sup> At eiendommen må være ment å fungere som bolig for kjøperen, er også i tråd med det danske forbrukerbegrepet som har regler om angrerett for forbrukere ved kjøp av fast eiendom.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Avhl. § 1-2 annet og tredje ledd.

<sup>45</sup> Hjørtnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 2.

Det kan vise seg problematisk å avgjøre hvorvidt intensjonen til kjøperen i den enkelte sak er å benytte eiendommen som bolig. Dette vil være et bevisspørsmål som må avgjøres av domstolene under de konkrete omstendigheter i den enkelte sak.

Hvorvidt angreretten skal gjelde for både kjøper og selger, er et annet spørsmål. Noe særegent for omsetning av brukte boliger er at begge parter er forbrukere. En angrerett ved salg av bolig bør derfor i større grad enn annen forbrukerlovgivning ha som mål å beskytte begge parter. Det taler til inntekt for at en angrerett bør tilkomme begge parter. Dog er ikke behovet for en angrerett like stort for selger. Han tar ikke en like stor risiko som kjøper siden han er kjent med salgsgjenstanden. Den økonomiske risikoen er heller ikke like stor for selger, selv om et mulig tap kan tenkes hvor selger i ettertid blir kjent med et høyere bud. I de danske forarbeider ble det også lagt vekt på at en angrerett for selger vil kunne svekke betydningen av kjøperens angrerett, da kjøper ikke vil foreta nærmere undersøkelser av eiendommen før selger er bundet til avtalen.<sup>46</sup>

Eiendomsmeglingslovutvalget tok ikke stilling til hvem en regel om angrerett skulle tilkomme, men ut fra sin formulering av hensynene ble regelen drøftet som om den kun skulle gjelde for kjøper.<sup>47</sup>

#### 4.2.2 Fristens utgangspunkt og lengde

En regel om angrerett bør naturlig nok være tidsbestemt. Dermed må det fastlegges fra hvilket tidspunkt angreretten løper og dens lengde. En angrerett forutsetter at avtale er inngått, slik at det vil være mest naturlig at angrefristen starter å løpe fra avtaleinngåelsen. Mer tvilsomt er hvor lang frist som skal gis og på hvilket tidspunkt angreretten uansett er utløpt. I Danmark er fristen seks virkedager regnet fra avtaleinngåelsen. Under visse omstendigheter regnet fra tinglysning av overdragelsen eller kjøpers overtakelse.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Betænkning nr. 1110/1987 s. 59 flg.

<sup>47</sup> Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning av 12. mai 2005 pkt. 3.2.2.

<sup>48</sup> Se LFFE §§ 8-11.

Selgers behov for avklaring taler for at angrefristens lengde settes så kort som mulig. Dog må den gi kjøper en reell mulighet til å vurdere kjøpet. Reelle hensyn taler for at en eventuell angrerett bortfaller når partene underskriver kjøpekontrakten. Undertegnelsen gir partene så sterke indikasjoner på at avtalen skal gjennomføres, at det ikke vil være rimelig hvis kjøper kan trekke seg etter det. Det må imidlertid være en forutsetning, som bør fremgå av en eventuell regel om angrerett, at selger ikke kan undergrave angreretten ved å kreve at kjøper underskriver kjøpekontrakten allerede før angrefristen er utløpt. Skulle kjøper derimot ønske at kontrakten blir undertegnet før utløpet av denne fristen, bør det være rom for dette. En løsning vil i et slikt tilfelle være å kreve at det inntas i kontrakten en passus om at kjøper ved å skrive under er klar over at han samtidig fraskriver seg den angrerett han har etter loven. Blir en kontrakt underskrevet før angrerettens utløp uten en slik passus, bør angreretten løpe videre til tross for at kontrakten er underskrevet.

#### 4.2.3 Særlig om plikten til å betale selger erstatning

En regel om angrerett for kjøper ville virke særdeles ugunstig for selger hvis ikke bruken av angreretten utløser en erstatningsplikt for kjøper. Hensynet bak en regel om erstatningsplikt er at hvor kjøper ønsker å gå fra avtalen og hvor det ikke skyldes kontraktsbrudd fra selgers side, bør kjøper erstatte det tap selger lider ved at avtalen ikke blir til. En regel om angrerett uten plikt til å betale erstatning vil kunne medføre at regelen blir brukt som et pressmiddel overfor selger til å senke prisen. For selger ville prisreduksjon da kunne være en bedre løsning enn å legge eiendommen ut for salg på nytt.

En erstatningsplikt for kjøper er også i samsvar med prinsippet om at avtaler skal holdes og dermed innebære en realitet for kjøper. Skal kjøper kunne gå fra avtalen uten å svare erstatning, vil det ikke følge noen rettsvirkninger av å bryte avtalen. En erstatningsplikt ved bruk av angreretten kan sammenliknes med den erstatningsplikt som utløses for kjøper ved avbestilling i kjøp. I utgangspunktet bør erstatningen svare til det tap selger lider som følge av at eiendommen må legges ut for salg en gang til, den negative kontraktsinteressen. I realiteten er det jo ikke blitt noe av avtalen. Dersom man skulle beregne erstatning ut fra den positive kontraktsinteressen, ville kjøperen som trekker seg måtte betale selgers tap ved

et eventuelt dekningsalg til en lavere pris. Da det kan bli snakk om store beløp som er vanskelig å forutse, kan det føre til at kjøpere vegrer seg for å benytte angreretten. Regelen kan da lett bli illusorisk dersom risikoen for store erstatningskrav var overhengende.

Hvilket tap selger lider som følge av at eiendommen må legges ut for salg en gang til, er i utgangspunktet relativt enkelt å fastslå. Likevel er det betenkeligheter med å benytte dette beregning av erstatningen. Utgiftene er ikke åpenbare for kjøperen. Dersom det har vært en budrunde, vil det kunne være andre budgivere som er klare slik at det ikke er noe særlig tap. Hvorvidt selgeren har oppfylt sin tapsbegrensningsplikt etter alminnelige erstatningsrettslige regler, vil lett bli gjenstand for tvil.<sup>49</sup> Alt dette kan medføre stor usikkerhet og tvister omkring fastsettelsen av erstatningsbeløpet. En standardisert erstatning vil derfor være en god løsning. Danmark har valgt denne løsningen, og satt erstatningsbeløpet til 1 % av kjøpesummen.<sup>50</sup> Satsen ble forhøyet fra ½ % som var foreslått i forarbeidene ut fra hensynet til at angreretten ikke skulle benyttes ved småting.<sup>51</sup> En slik standardisert erstatning vil føre til forutsigbarhet for kjøperen, som lettere kan overveie hvorvidt han skal benytte seg av angreretten.

#### 4.3 Virkninger av en regel om angrerett

En angrerett for kjøper vil innebære at selger er bundet til avtalen før kjøper. Siden kjøper ikke endelig bindes før på et senere tidspunkt, vil det være vanskeligere for selger å holde tilbake opplysninger om eiendommen. Det har sammenheng med at kjøper gis større mulighet til å undersøke eiendommen før han bindes. Det kan få den virkning at kjøper oppdager mangler og dermed krever reduksjon i kjøpesummen. Ved at manglene oppdages før kjøper er bundet, vil kjøper kunne holde tilbake deler av kjøpesummen.

I forhold til mangelsreglene i avhendingsloven må et eventuelt prisavslag fremsettes i ettertid. Hvor kjøper oppdager mangler, vil han være best tjent med å gjøre disse gjeldende

---

<sup>49</sup> Prinsippet kommer til uttrykk i lov om skadeserstatning av 13. juni 1969 nr. 26 § 5-1 nr. 2.

<sup>50</sup> LFFE § 11.

<sup>51</sup> Folketingstidende 1994-95, tillæg A, s. 2988.

etter avhl. §§ 4-8 flg. En angrerett kan imidlertid være løsningen hvor manglene ikke tilfredsstiller kravet til heving og kjøper står fast på at han ikke vil gjennomføre avtalen.<sup>52</sup>

En angrerett vil gi kjøper en reell mulighet til å avdekke mangler da angrefristen vil gi ham den nødvendige tid til å foreta nærmere undersøkelser. Slik det er i dag er det vanligvis kun gjennom visningen kjøper har mulighet til å undersøke boligen før avtaleinngåelse.<sup>53</sup>

En økt undersøkelsesrett vil også få konsekvenser for kjøpers adgang til å gjøre mangler gjeldende etter overtakelsen. Etter avhl. § 3-10 kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til på tidspunktet for avtaleinngåelsen eller som han burde ha oppdaget ved undersøking av eiendommen. Det gjelder også hvor han, uten rimelig grunn, har unnlatt selgers oppfordring om å undersøke eiendommen for mangler.

Begrensningen i adgangen til å gjøre mangler gjeldende, vil bero på i hvilken utstrekning kjøper faktisk har foretatt undersøkelser.<sup>54</sup>

For selger vil en grundigere undersøkelsesrett for kjøper kunne medføre ulemper. Kjøper vil blant annet ha rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen dersom mangler oppdages. Hvor selger har tegnet eierskifteforsikring, som er en forsikring av selgers ansvar etter avhendingsloven, kan han ha en spesiell interesse i å ikke la kjøper besiktige eiendommen før overtakelse da forsikringen ikke omfatter mangler som oppdages før overtakelse.

Dette er et særlig problem i dag og setter ofte meglere i en vanskelig situasjon hvor kjøper ønsker å besiktige eiendommen før overtakelse. Avhl. har i motsetning til kjøpsloven ingen regler om kjøpers undersøkelsesrett før overtakelse. En slik rett foreligger likevel hvor det kan skje uten ulempe for selger.<sup>55</sup> Slik er det også formulert av Bergsåker.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> I Rt. 1998 s. 1510 ble hevningskravet ikke ansett oppfylt da kjøper kunne oppnå restitusjon gjennom et prisavslag.

<sup>53</sup> I LF-1997-01036 oppstilles det ikke strenge krav til hva man må oppdage på en ordinær visning.

<sup>54</sup> LA-1996-00085.

<sup>55</sup> Klagenemda for eiendomsmeglingstjenester, sak 75/95.

<sup>56</sup> Bergsåker, Kjøp av fast eiendom, s.280 flg.

Selv om en angrerett først vil utløses etter at avtale er inngått, vil den kunne få innvirkning på budgivningen. For begge parter vil en angrerettsregel føre til at rettsvirkningene av budgivningen ikke nødvendigvis blir at avtale blir gjennomført. Det kan igjen føre til at terskelen for å legge inn bud er lavere, da det vil være mulighet for å trekke seg etter at handel er kommet i stand. Man vil ikke være tjent med en eiendomsomsetning hvor angreretten blir ofte benyttet. Det vil føre til en usikkerhet markedet generelt og selgere spesielt ikke er tjent med. At kjøper pålegges en erstatningsplikt, vil imidlertid begrense bruken til de tilfeller kjøper ser det som nødvendig å trekke seg fra avtalen.

#### 4.3.1 Meglers stilling hvor kjøper benytter seg av angreretten

Et særlig spørsmål som reiser seg, er hva som skal skje med meglers vederlag hvor kjøper benytter seg av angreretten med den følge at salget ikke gjennomføres. I vurderingen av hvorvidt megler skal ha krav på vederlaget i slike tilfeller, kan man se hen til hvilke krav gjeldende regler stiller for at vederlaget skal anses opptjent.

Det gjelder avtalefrihet med hensyn til meglers vederlag og når det skal forfalle.<sup>57</sup> Hvor vederlaget blir avtalt som provisjon, forfaller det til betaling “*når handel er kommet i stand*” hvis ikke annet er avtalt.<sup>58</sup> Handel anses å være kommet i stand når partene er endelig bundet, som etter gjeldende rett vil være når selger har akseptert kjøpers tilbud.

At megler kun gis rett på vederlaget hvor handel kommer i stand er uttrykk for et “no cure, no pay” prinsipp ved at selger kan velge å ikke akseptere budet med det utslag at meglers vederlag ikke er opptjent. I forarbeidene er det uttalt at opptjeningsregelen for meglere forstås slik at megler har risikoen for at gyldig avtale kommer i stand, men at megleren ikke har risikoen for at avtalen blir riktig oppfylt.<sup>59</sup>

Det vil være avgjørende hvorvidt vilkåret om at partene er “*endelig bundet*” er oppfylt. En angrerett er forutsatt av at avtale er inngått. Mer tvilsomt er om man kan si at partene er

---

<sup>57</sup> Bech og Hasfjord: Eiendomsmeglingsloven, s. 103.

<sup>58</sup> Emgll. §§ 4-3, jfr. 4-2(4).

<sup>59</sup> NOU 1987:14 s. 84.



endelig bundet i og med at kjøper fortsatt kan trekke seg. Det kan virke urimelig at megler ikke skal ha krav på vederlaget på grunn av at avtalen bortfaller. Da Eiendomsmeglingslovutvalget tok stilling til om forfallstidspunktet for vederlaget burde utsettes til kontraktsinngåelsen, forkastet de forslaget ut fra at megler ikke bør miste vederlaget som følge av at kjøper trekker seg til tross for å ha lagt inn gyldig bud. Denne uttalelsen kan imidlertid ikke overføres direkte, da kjøper her eventuelt vil benytte seg av en lovfestet rett. Det vil imidlertid være urimelig om ikke meglers vederlag var opptjent da mesteparten av arbeidet hans ville vært fullført. Ettersom at selgers kostnader ved angreretten helt eller delvis blir kompensert gjennom kjøpers erstatningsplikt, bør også meglers vederlag anses opptjent. Selger kan da bruke erstatningssummen til å dekke disse. Skulle man konkludere med at meglers vederlag ikke ble ansett å være opptjent, ville det blant annet medføre at selger ville sitte igjen med en urettmessig berikelse. Faren for at meglere i enkelte tilfelle ikke ville få oppgjør for utført arbeid, ville også kunne medføre høyere kostnader ved bruk av meglere generelt, hvilket må anses å ikke være ønskelig.

## **Del II Regulering av selve budgivningen**

I denne delen av oppgaven vil de forslagene som fremmes bygge på gjeldende regler om avtaleslutning. Fokus vil være rettet mot selve budgivningen. Forslagene drøftes imidlertid ut fra det samme formålet som i del I, nemlig om de er egnede virkemidler for å skape en bedre budgivning.

Først behandles den nylig innførte forskriften om minste akseptfrist ved formidling av bud i forbrukerkjøp av eiendom (kap.5). I forhold til økt åpenhet under budrunden, drøftes om man bør utvide innsynsretten til også å gjelde under budgivningen pågår (kap.6).

Avslutningsvis vurderes hvorvidt meglers plikter i forbindelse med budgivningen bør skjerpes (kap.7). Behandlingen inneholder forslag til nye regler, men også endringer og presiseringer av gjeldende regler. Felles for forslagene er at de innebærer en økt regulering av budgivningen.

## 5 Krav om minste akseptfrist ved budgivning

### 5.1 Innledning

En regel om en minste akseptfrist ved bud betyr at man ikke kan legge inn bud med en kortere akseptfrist enn minstekravet. Bud som innkommer før denne fristen må stå ved lag til utløpet av fristen for å bli godtatt. En viktig presisering er at selger står fritt til å akseptere bud før denne fristen. Frem til nå har det vært full avtalefrihet vedrørende når man kan legge inn bud.<sup>60</sup> Med hjemmel i emgll. § 3-8 første ledd er det vedtatt en ny bestemmelse som skal inntas som en ny § 8-6 i eiendomsmeglingsforskriften.<sup>61</sup> I tillegg til å være en presisering av meglers plikter ved gjennomføring av budgivningen, setter den et forbud for megler mot å formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste visning.

Regelen er ikke ukjent for partene i bransjen. I “Forbrukerinformasjon om budgivning”, som er nærmere omtalt i pkt. 2.3.2, er en slik regel en del av de veiledende retningslinjene for aktørene i markedet. Spørsmålet om man skulle stille akseptfrist ved bud ble også drøftet i forbindelse med revideringen av eiendomsmeglingsloven.<sup>62</sup> I likhet med den nye forskriften gikk man inn for en skjønnsmessig regel som skulle synliggjøre meglers plikter og gi bedre muligheter til å påvirke budgivningsprosessen.

Regelen er gitt som et virkemiddel for å dempe tempoet i budgivningen. Bakgrunnen for at en slik regel er gitt vil jeg se på i pkt. 5.2, hvilke virkninger som kan følge av regelen vil jeg se på i pkt. 5.3. I pkt. 5.4 vil jeg foreta en vurdering av regelen som virkemiddel for å dempe tempoet i budgivningen og kort vurdere andre måter det kan skje på.

---

<sup>60</sup> Avtl. kap. 1.

<sup>61</sup> Forskrift 20. mars 1990 nr. 177. Bestemmelsen trer i kraft 1. januar 2007.

<sup>62</sup> Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning av 12. mai 2005 s. 27 flg.

## 5.2 Bakgrunnen for regelen

Det overordnede formålet med en regel om minste akseptfrist er å dempe tempoet i budgivningene ved at megler må *“avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg”*. Bestemmelsen setter som nevnt et forbud for megler mot å formidle bud med akseptfrist under 24 timer etter siste annonserte visning. Utenom forbrukerforhold er megler pålagt en frarådningsplikt overfor bud med åpenbart for kort akseptfrist til at selger og budgivere kan ta et forsvarlig valg. Bestemmelsen har ingen forbrukerdefinisjon, men støtte kan finnes i avhendingslovens definisjon hvor forbruker defineres som *“ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.”*<sup>63</sup> Kjøp av bolig man selv skal bo i faller typisk under lovens definisjon, men også fritidseiendommer vil være forbrukerkjøp.

For interessentene i boligmarkedet er regelen begrunnet med at de bør gis bedre tid til å områ seg slik at beslutningen om å gi bud kan tas på et mer betryggende grunnlag. Med det siktes det særlig til bedre tid til å vurdere egen økonomisk bæreevne og mulighet til å foreta en nærmere vurdering av eiendommen, særlig med tanke på vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

For selgerne er regelen begrunnet ut fra ønsket om å skjerme disse fra det press som kan følge av at bud legges inn tidlig i salgsprosessen med korte frister i et forsøk på å “kuppe” budrunden og komme andre interessenter i forkjøpet. Ved at regelen setter en stopper for at salg kan gjennomføres før visningene er avsluttet, får selger mulighet til å vurdere flere tilbud før han bestemmer seg.

---

<sup>63</sup> Avhl. § 1-2 (3).

### 5.3 Virkninger av regelen

#### 5.3.1 For interessent/budgiver

Da regelen om minste akseptfrist først og fremst er satt for å gi potensielle budgivere bedre tid å vurdere om de vil legge inn bud på eiendommen bør det vurderes i hvilken grad det vil bli virkningen. Etter at denne fristen er utløpt vil regelen ikke hindre at det settes korte frister. Dog vil korte akseptfrister være mindre betenkelig sent i budgivningen da det vil være færre budgivere igjen. Regelen vil dermed sikre mot korte akseptfrister tidlig i salgsprosessen, men etter at 24-timersfristen er utløpt vil den ikke ha noen virkning. Regelen kan derimot motvirke at den budrunden starter “for tidlig”, med andre ord før alle interesserte har fått mulighet til å gjøre seg kjent med boligen og salgsoppgaven. Det kan hindre at budgivere må “kaste” seg på budrunden uten å ha fått satt seg godt inn i salgsoppgaven.

Bestemmelsen inneholder imidlertid en frarådningsplikt for megler mot for korte akseptfrister. Plikten gjør seg gjeldende hvor fristen er så kort at det vil kunne hindre en forsvarlig avvikling av budrunden. Også uten en slik regel må det etter gjeldende rett følge en viss plikt for megler til å fraråde bud med veldig kort akseptfrist, i hvert fall helt i starten av budrunden. I kravet til god meglerskikk ligger også en plikt til å bidra til en forsvarlig gjennomføring av budgivningen som vil kunne innebære en plikt til å fraråde bud med særlig kort akseptfrist. På dette punkt vil regelen derfor ikke innebære en realitetsendring, men mer en presisering av gjeldende rett.

Bakgrunnen for at budgivere bør ha lengre tid på seg er behovet for å foreta en nærmere vurdering av boligen og sin egen økonomiske bæreevne. Det må være klart at regelen ikke vil gi interessentene anledning til å foreta en ny befarings av eiendommen, så vurderingen må skje på bakgrunn av salgsoppgaven. Her vises en klar svakhet som regelen ikke fanger opp. Selv om budgiverne gis bedre tid til å foreta en vurdering, vil grunnlaget de må foreta vurderingen på ikke forandre seg. Regler som setter strengere krav til hvilke opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven vil kunne gi budgivere et bedre grunnlag for det valget de må ta. Dette vil bli nærmere behandlet i pkt. 7.3.3.

Et av hovedargumentene for å innføre en akseptfrist har vært at det vil gi budgiverne bedre tid til å vurdere sin egen økonomi. Dette argumentet må tillegges svært liten vekt. Den økonomiske bæreevne er i stor grad fastsatt på forhånd gjennom egenkapital og lån i banken. De aller fleste vet med andre ord forut for budrunden hvor langt de kan gå. I tillegg vil bankene etter finansavtalelovens § 47 ha en frarådningsplikt hvor låntager er en forbruker. Dermed er faren for å oppta et lån man ikke kan betjene vesentlig redusert. Bakgrunnen for argumentet ligger nok mer i at et veldig høyt tempo lett kan føre til at folk “rives med” og byr høyere enn de egentlig har evne til. Da kan man stå overfor en situasjon hvor banken trekker lånefinansieringen eller den ikke strekker til. Kjøperen kan bli nødt til å trekke seg fra sitt (bindende) bud og selger blir nødt til å foreta dekningsalg. Følgen kan bli at kjøperen som måtte trekke seg må dekke selgers eventuelle tap. Slike uønskede situasjoner kan avhjelpes hvor budgiver gis bedre tid og på den måten innser at økonomien ikke strekker til.

Ikke alle budgivere vil være tjent med en regel om minste akseptfrist. Ønske om en rask avklaring er også en av grunnene for at akseptfristene i dag settes så kort. Har man inngitt et bud er man som oftest avskåret fra å by på andre boliger av interesse inntil fristen utløper. Dette kan sees på som en stor ulempe for de budgiverne som har sett flere boliger de ønsker å by på. En del budgivere legger inn bud med kort akseptfrist etter visning i håp om at selgeren, i frykt for å ikke få inn noen høyere bud senere, aksepterer. I dette ligger det en mulighet for kjøper til å gjøre et “godt kjøp”. Bestemmelsen som nå er inntatt i forskriften vil fjerne denne muligheten for budgiver.

### 5.3.2 For selger

Selger står som utgangspunkt fritt til å velge hvilket bud han vil akseptere. En regel om minstefrist vil ikke endre på det. På den måten kan en budgiver som ikke får godkjent budet sitt av megler på grunn av tidsfristen kunne komme til å ta kontakt direkte med selger. Selv om selger i en slik situasjon neppe vil godta et tilbud som fremsettes på denne måten, da det er en klar indikasjon på at budgiver prøver å omgå de andre budgiverne, vil en løsning som åpner for at dette *kan* skje være lite tjenlig for selger og bransjen generelt.

At bud med korte akseptfrister legges inn tidlig i salgsprosessen kan oppleves stressende for mange selgere. De står selvsagt fritt til å avslå budet, men frykten for at det ikke vil komme inn andre bud kan føre til at mange velger å akseptere. Det vil kunne føre til at de får en lavere pris for boligen sin. En slik frykt kan være særlig velbegrunnet i nedgangstider. Den regel som nå har blitt innført vil føre til at selger slipper å “gamble” på om det vil komme inn andre høyere bud på dette tidspunkt. Det er trolig selger som vil tjene best på en slik regel da flere interessenter kan komme på banen og megler har mer tid til å “overbevise” budgivere.

Noen ganger vil også se seg tjent med korte akseptfrister. Særlig kan det gjelde hvor selger vil ha en rask avklaring da han selv er i markedet som kjøper, eller hvor den korte akseptfristen fremsettes av selger selv i et motbud til budgivers bud.

### 5.3.3 For megler

Det følger av meglers omsorgsplikt etter emggl. § 3-1 et ansvar for megler til å informere alle interessenter om foreliggende bud på eiendommen.<sup>64</sup> For megler kan det være vanskelig å få utført sine plikter på en tilfredsstillende måte hvor det settes veldig korte akseptfrister. På den annen side ligger det i meglers omsorgsplikt et ansvar til å fraråde selger å akseptere bud med uforsvarlige korte frister. Nærmere om meglers plikter i pkt. 7.

En plikt til ikke å formidle bud med veldig korte akseptfrister vil kunne være i strid med oppdragsgivers interesser, særlig hvis han ville akseptert budet. Hvor megler ikke godtar et bud pga fristen og budgiver så trekker seg, vil det kunne tenkes en konflikt i ettertid mellom selger og megler hvor eiendommen blir solgt til en lavere pris. Selger kan hevde at megler har brutt omsorgplikten etter emggl. § 3-1 ved å ikke formidle budet til selger sånn at han kunne tatt stilling til om fristen var for kort.

---

<sup>64</sup> Dette er bla. uttalt i LB 2005-77187 hvor det legges til grunn en plikt for megler til å informere selger om interessenter med “særlig sterk interesse for eiendommen”. Situasjonen var her at en interessent som hadde kontaktet megler fire ganger før visning ikke ble informert om bud som var kommet inn og som ble akseptert av selger.

#### 5.4 Er regelen god som virkemiddel for å dempe tempoet i budgivningen?

Mange budgivere vil nok ta regelen til inntekt for at man er sikret mot at boligen ikke blir solgt før fristen utløper. Det er ikke riktig. Riktignok vil regelen medføre at det ikke kan legges inn bud med akseptfrist som forfaller mens visninger pågår og innen et døgn etter siste visning. Dog vil regelen vil ikke være til hinder for at selger aksepterer et bud han er fornøyd med før fristen utløper. I de aller fleste tilfelle vil nok selger likevel avvente i håp om at det kommer inn høyere bud, siden alle bud fortsatt er bindende til utløpet av fristen.

Ved at regelens virkning er begrenset til 24 timer etter siste visning, vil den kunne innebære en utsettelse av budgivningen. Når først budgivningen er i gang ved utløpet av fristen, vil regelen ikke bidra til å dempe tempoet i denne. Budgivere vil etter en slik regel kunne legge om taktikken sin. Da et bud som legges inn tidlig, men som uansett må stå ut fristen først og fremst vil ha virkning av å sette i gang en budgivning, vil mange budgivere velge “å sitte på gjerdet” frem mot slutten av fristen for så å legge inn bud med relativt kort frist. Dette kan for selger virke som om ingen er interessert, slik at han aksepterer “første og beste bud” som kommer inn av frykt for ikke å få solgt. Om dette blir et problem er vanskelig å si. Svaret får man først når regelen har vært i kraft en stund. Det er likevel klart at en slik regel ikke innebærer en endelig løsning på problemet med for høyt tempo i budgivningen. Det kan nevnes at mindretallet i Eiendomsmeglingslovutvalget gikk inn for en 2 timers minste akseptfrist ved alle bud.<sup>65</sup> Selv om korte akseptfrister er mest betenkelig tidlig i budrunden, vil en regel som setter frist ved alle bud gi partene rimelig til tid til å foreta overveide valg gjennom *hele* budrunden.

---

<sup>65</sup> Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning 12. mai 2005, s. 35.



## 6 Innsynsrett i bud

### 6.1 Innledning

Innsynsrett i bud innebærer at kjøper og eventuelt øvrige budgivere får opplysninger om innholdet i andre bud. Det kan gjelde opplysninger om forbehold ved budene, men også innsyn i budgivers identitet. Innsynsretten gjelder opplysninger innført i budjournalen, hvor megler har en plikt til å føre inn alle innkomne bud for oppdraget.<sup>66</sup> Reglene om innsynsrett i bud er inntatt i eiendomsmeglingsforskriften § 8-5.<sup>67</sup> Etter denne gis kjøper og budgiver på visse vilkår en rett til å få innsyn i budjournalen etter at handel er kommet i stand. Den går lenger for kjøper enn for øvrige budgivere ved at opplysninger om budgivers identitet er forbeholdt kjøper.

Tema for den videre fremstilling er om innsynsrett bør gis under selve budgivningen. I vurderingen av dette er det viktig å se hen til hvordan man best oppfyller bestemmelsens formål om å bidra til økt gjennomsiktighet og forebygge forsøk på fusk i sammenheng med budgivningsprosessen.<sup>68</sup> Viktige mothensyn gjør seg imidlertid gjeldende, deriblant reglene om meglers taushetsplikt. Behovet for utvidet innsynsrett må derfor avveies mot den enkeltes behov for at sensitive opplysninger ikke formidles til uvedkommende. De særlige problemstillinger dette reiser behandles i pkt. 6.4.

### 6.2 Innsynsrettens utstrekning etter gjeldende regler

Innsynsretten omfatter de fleste opplysninger som er å finne i budjournalen. Foruten budgivers identitet fremgår opplysninger om tidspunkt for når budet er mottatt og eventuelt akseptert/avslått, akseptfrist og eventuelle forbehold. Budgivere har ikke rett til innsyn i de andre budgivers identitet, og kan kun få en anonymisert kopi av budjournalen. Hvor det er megler som står for fusk med budene vil en anonymisert budjournal ikke kunne avdekke

---

<sup>66</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 4-5.

<sup>67</sup> Forskrift av 2. april 2004 nr. 624, pkt. 9.

<sup>68</sup> Innst. O. nr. 10 (2002-2003) pkt. 5.2.

dette. Men regelen ble begrunnet med at den endelige kjøper har innsynsrett i øvrige budgiveres identitet, og at dette vil innebære tilstrekkelige muligheter for kontroll.

Bakgrunnen for at kun kjøper gis rett til innsyn ble begrunnet i hensynet til å bevare budgiveres anonymitet. Verifisering av opplysningene forutsetter at noen gis innsyn og da er det mest naturlig at det er kjøper som gis en slik rett ettersom det er han som eventuelt er ført bak lyset og kanskje har betalt unødvendig mye for eiendommen. Innsynsretten for øvrige budgivere vil derfor være av begrenset verdi hvor det er megler som står bak eventuelt juks. Innsynsretten omfatter heller ikke opplysninger om hvordan et kjøp skal finansieres. Dette er opplysninger som omfattes av meglers taushetsplikt etter emgll. § 5-1.

### 6.3 Behovet for utvidet innsynsrett

Da regelen om innsynsrett ble gitt, anså ikke lovgiver at fusk var et stort problem for bransjen, men begrunnet regelen ut fra at selv mistanke om at det forekommer kan ødelegge tilliten til bransjen. For å oppnå denne tilliten, er det viktig at innsynsretten gir en reell mulighet til å avdekke uredelighet.

Slik regelen er i dag er det ikke mulighet til å få sjekket konkurrerende buds realitet under selve budrunden. Eventuelle mistanker må forfølges i ettertid og de kan ofte være svært vanskelig å bevise.<sup>69</sup> Foruten at det vil være vanskelig å fastslå i hvilken utstrekning fusken rent faktisk har innvirket på budgivningen, vil det kunne tenkes vanskeligheter med å fastslå om det er selger eller megler som skal pålegges ansvaret for at det avdekkes “feil” under budrunden. En regel om innsynsrett allerede under budgivningen vil gjøre det lettere å oppdage forsøk på juks og begrense innvirkningen på salget.

---

<sup>69</sup>Bergsåker: Artikkel Eiendomsmegleren 2001 nr. 3.

### 6.3.1 Mistanke om fiktive bud

Å avdekke fiktive bud kan være vanskelig. Enklest vil det være å avdekke hvor budet ikke fremkommer av budjournalen, hvilket også vil bety at megleren var klar over at budet ikke var reelt. Man kan dog ikke utelukke at selger ber bekjente legge inn bud for å presse opp prisen. Selger står jo uansett fritt til å akseptere det budet han vil. Som en konsekvens av at personen ikke lenger må innestå for det fiktive budet, vil det være vanskelig for kjøper å avdekke jukset i ettertid. Fiktive bud er neppe et utbredt problem, men nettopp fordi det også er svært vanskelig å avdekke, er det også problematisk å kartlegge dets faktiske omfang. En innsynsrett under budgivningen vil øke sannsynligheten for at juks oppdages og dermed også virke preventivt.

### 6.3.2 Manglende opplysninger om konkurrerende bud

Saker hvor kjøper i ettertid mener han ikke har fått tilstrekkelige opplysninger om konkurrerende bud som kunne hatt betydning for budgivningen, er nok relativt utbredt.<sup>70</sup> Slike opplysninger gjelder som oftest opplysninger om forbehold ved budene. Det kan stilles spørsmål ved om det allerede følger av meglers omsorgsplikt at megler skal opplyse om relevante forbehold. Det følger av “Forbrukerinformasjon om budgivning” pkt. 1 at megler kun ved forespørsel trenger å opplyse om relevante forbehold.

Ifølge forarbeidene omfatter meglers opplysningsplikt opplysninger om faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen og gjennomføringen av denne, eksempelvis forhold ved eiendommen og spørsmål vedrørende dokumentavgift og skattespørsmål.<sup>71</sup> Kravet til “god meglerskikk” kan heller ikke oppstille en generell plikt til å opplyse om forbehold.

Fra en etisk synsvinkel bør opplysninger som kan ha betydning for budets “kvalitet” formidles til budgiverne. Dette er også lagt til grunn av Eiendomsmeglingslovutvalget som

---

<sup>70</sup> Klage nr: 85/05, Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester.

<sup>71</sup> NOU 1987:14 s. 64.

har fremsatt forslag om ny bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriftens kap. 8 som fastsetter en plikt for megler til *“så langt det er nødvendig og mulig å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold”*.<sup>72</sup>

Etter dagens regler er det også uklart hva konsekvensen blir dersom kjøper ikke er fornøyd med den informasjon han får om konkurrerende bud, for eksempel hvor kjøper i ettertid blir kjent med et finansieringsforbehold og hevder han ikke ville budt over, mens megler ser forbeholdet kun som en formalitet. Hvilke rettsvirkninger et slikt brudd på retningslinjer vil få, og hvem det skal rettes mot (selger/megler), kan være problematisk å fastsette. Mest nærliggende er det at kjøper gis prisavslag eller erstatning, men det kan også tenkes at kjøper har rett til å hevde seg ubundet med grunnlag i avtalerettslige ugyldighetsregler.<sup>73</sup> Det kan imidlertid være vanskelig å fastsette betydningen av de manglende eller uriktige opplysningene for senere avgitte bud og dermed hvilket tap kjøper har lidt som følge av å ikke ha fått fullstendige opplysninger. Ved en regel om innsyn allerede under budgivningen ville man kunne unngått mange konflikter i ettertid mellom kjøper på den ene side og selger og megler på den andre.

#### 6.4 Forholdet til taushetsplikten

En del av de opplysninger som megler får i kraft av sin rolle, er av en slik art at de ikke bør formidles til andre. Megler har derfor taushetsplikt når det gjelder slike opplysninger. Taushetsplikten omfatter blant annet opplysninger om budgivers oppgitte finansiering. At opplysninger om omfanget av budgivers egenkapital og lånebehov er unntatt innsyn, reduserer andre budgiveres mulighet til å vurdere konkurrerende bud.

Hvorvidt andre opplysninger er omfattet av taushetsplikten, slik som opplysninger om budgivers identitet, er mer uklart. Da innholdet i disse opplysningene kan være av stor interesse for andre budgivere, er det derfor viktig å klargjøre grensene for meglers

---

<sup>72</sup> Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning av 12. mai 2005, s. 36.

<sup>73</sup> Avtl. §§ 30, 33 og 36.

taushetsplikt. Forsettlig eller uaktsomt brudd på taushetsplikten kan medføre straffansvar for megler etter emgll. § 5-2. Det som behandles i det følgende, er om taushetsplikten er til hinder for en innsynsrett allerede under budgivningen.

Taushetsplikten kan ikke sies å være til hinder for å gi opplysninger om hvilken type forbehold som er tatt. Spørsmålet er om den bør være til hinder for at budgivere gis innsyn i andre budgiveres identitet allerede under budrunden.<sup>74</sup>

For å avgjøre dette, må en ta stilling til to vilkår. Det første er om slike opplysninger er å regne som “*noens personlige forhold*”, det andre er om andre budgivere er å anse som “*uvedkommende*” i emgll. § 5-1 forstand.

Forarbeidene til bestemmelsen gir ingen særlige holdepunkter for forståelsen av disse vilkårene.<sup>75</sup> De knytter omfanget av taushetsplikten opp mot standarden om god meglerskikk.<sup>76</sup> Med andre ord er taushetsplikten brutt hvis det vil være i strid med god meglerskikk å gjøre opplysningene kjent. Selv om meglers opplysninger om budgivers identitet ikke i seg selv vil innebære et brudd på kravet til god meglerskikk vil det kunne stille seg annerledes hvor megler er pålagt taushetsplikt av budgiver om hans identitet og denne brytes.

Spørsmålet må løses etter reelle hensyn. Opplysninger om kjøpers identitet vil vanligvis være allment kjent, da dette som oftest vil stå i et skjøte som bør tinglyses, og dermed være tilgjengelig for enhver. En parallell kan trekkes til fvl. § 13 a nr. 3 der opplysninger som er alminnelig tilgjengelig er unntatt taushetsplikt. Selv om opplysninger om budgivers identitet ikke vil være alminnelig kjent på tidspunktet for innsyn, taler reelle hensyn for at budgivers identitet ikke er undergitt taushetsplikt.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> I NOU 2006:1 er det foreslått en plikt for megler til å opplyse om relevante forbehold.

<sup>75</sup> NOU 1987:14 og NOU 2006:1.

<sup>76</sup> NOU 1987:14 s. 90.

<sup>77</sup> Bergsåker: Eiendomshandel, s. 117.

Selv om det ikke kan oppstilles en generell taushetsplikt rundt budgivernes identitet etter emgll. § 5-1, kan det likevel tenkes særlig tilfeller hvor slike opplysninger bør være beskyttet. Et slikt tilfelle kan være hvor boligkjøpet er begrunnet i familieforhold, som for eksempel et forestående samlivsbrudd. Dette er også i tråd med forvaltningslovens forarbeider om hva som er å anse som personlige forhold.<sup>78</sup> Spørsmålet om andre budgivere er å anse som “*uvedkommende*”, må besvares bekreftende. Som konkurrenter i budgivningen vil opplysninger som faller under taushetsplikten, kunne utnyttes.<sup>79</sup>

## 6.5 Virkninger av utvidet innsynsrett

Innsynsrett allerede under budrunden vil i større grad enn en etterfølgende innsynsrett kunne avdempe negative følger av auksjonsmetoden som avtalemekanisme ved å bidra til økt gjennomsiktighet i budgivningen. Målet om gjennomsiktighet i budrunden blir i større grad oppfylt når innsynsretten gis mens “spillet” fortsatt pågår. På den måten kan budgiverne legge inn bud etter en vurdering av de konkurrerende bud.

Ved at budgiverne gis innsynsrett i budene før rettslig bindende avtale foreligger, vil eventuelt “juks” kunne avdekkes og dermed ikke innvirke på avtalen. På den måten unngår man i større grad de vanskelige spørsmålene som reiser seg i forhold til å klarlegge hvilken innvirkning eventuelle forsøk på juks har hatt på budrunden og om det er selger, den aktuelle budgiver eller eventuelt megler som skal bære tapet kjøper har lidt.

Utvidet innsynsrett medfører imidlertid enkelte betenkeligheter. Innsynsrett mens budrunden pågår vil kunne åpne for at budgivere kontakter hverandre med mulighet for å avtale fremdriften i budgivningen. Det kan tenkes at en budgiver med særlig interesse for boligen vil kunne tilby andre budgivere penger mot å ikke legge inn høyere bud. Mer ekstreme virkemidler, slik som press og trusler mellom budgiverne for å få andre til å trekke seg, kan også tenkes, selv om det neppe forekommer i stor utstrekning. En slik

---

<sup>78</sup> Ot.prp. nr. 3 (1976-77) s. 15.

<sup>79</sup> Bergsåker: Eiendomshandel, s. 122.

utvikling kan for det første føre til at meglers rolle blir svekket ved at budgivere kan ha direkte kontakt seg imellom. Det kan i verste fall føre til at selger får mindre for boligen sin, og enkelte budgivere kan oppfatte det som ubehagelig å bli kontaktet av andre budgivere.

En annen løsning kan være å pålegge meglerne å tilgjengeliggjøre en anonymisert budjournal som inneholder opplysninger om når bud er innkommet, størrelsen på budene og hvilken type forbehold som eventuelt knytter seg til disse.

Eiendomsmeglingslovutvalget har uttalt at en plikt for megler til å opplyse selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold ved disse, muligens også etter gjeldende rett kan sies å følge av kravet til god meglerskikk. De foreslo likevel å gi en bestemmelse om dette i forskrift, for å klargjøre dette ytterligere.<sup>80</sup> En generell regel om å pålegge meglerne å tilgjengeliggjøre en anonymisert budjournal som nevnt, vil derfor ikke skille seg vesentlig fra den regel utvalget har foreslått. En virkning det kan få er at meglere må gjøre dette til en fast rutine, og at man dermed sikrer at det faktisk blir gjort.

Et problem med en regel om innsynsrett under budrunden er at den kan bli praktisk vanskelig å gjennomføre. Dette vil særlig gjelde hvor det er mange budgivere og når budrunden tilspisser seg og fristene blir kortere.

---

<sup>80</sup> Eiendomsmeglingslovutvalget delutredning 12. mai 2005, s. 36.

## **7 Meglers plikter ved budgivningen**

### **7.1 Innledning**

Ved spørsmålet om det er behov for nærmere regulering av budgivning ved eiendomshandel, er det avgjørende hvilken rolle megleren skal tillegges. Innholdet og omfanget av meglers plikter er derfor av stor betydning for budgivningen.

Tema for den følgende fremstilling er derfor om det bør oppstilles nærmere regler for meglers plikter omkring oppdraget. Spørsmålet er drøftet i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven der utvalget foretar en vurdering av behovet for nærmere regulering av eiendomsmeglingsoppdrag, herunder hvilke plikter og ansvar eiendomsmegler bør ha.

Spørsmålet om hvorvidt det bør gis nærmere regler for megleroppdraget, er også et spørsmål om man i større grad skal lovfeste innholdet i kravet til “god meglerskikk”, eller om innholdet skal suppleres med praksis fra bransjen. Et avgjørende moment vil være bransjens holdninger til egne ulovfestede regler.

For å kunne ta stilling til om det er behov for nærmere regulering av meglers plikter, må man ta utgangspunkt i gjeldende regler. Det redegjøres for disse i pkt. 7.2.

I pkt. 7.3 redegjøres det for forslag til endringer i meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt, mens pkt. 7.4 omhandler meglers plikter knyttet til budgivers finansiering.

### **7.2 Innholdet i meglers plikter ved gjennomføring av oppdraget**

#### **7.2.1 Meglers omsorgsplikt. Kravet til “God meglerskikk”**

Eiendomsmeglingsloven oppstiller en rekke plikter for megler i rollen som mellommann. Foruten en opplysnings- og undersøkelsesplikt har megleren en omsorgsplikt ved gjennomføring av oppdraget overfor både kjøper og selger etter emgll. § 3-1. Av uttrykket



“omsorg” følger at megler som utgangspunkt ikke påtar seg ansvaret for et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.<sup>81</sup> Som for andre profesjoner følger dog et strengt aktsomhetskrav, slik at megler kan bli ansvarlig for mislighold hvor han ikke har utført oppdraget i henhold til hva som kan forventes.

I Rt. 1995 s. 1350 fastslo retten at det foreligger et strengt objektivt profesjonsansvar for meglere. Retten uttaler videre at megler har ikke en generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand og forhold til offentlige myndigheter, men at det gjelder en plikt hvor megler har mistanke om at selger tilbakeholder opplysninger. Se også Rt. 1996 s. 407 og Rt. 1999 s. 408.

Megler skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk. Den gir uttrykk for en rettslig standard, og dens nærmere innhold må fastlegges under de konkrete omstendigheter i hvert enkelttilfelle. I forarbeidene uttales det at begrepets innhold må fastlegges på bakgrunn av rettspraksis, forvaltningspraksis og etiske retningslinjer for bransjen.<sup>82</sup> Innholdet i kravet til god meglerskikk vil forandre seg over tid etter endringer i bransjen.<sup>83</sup>

At meglervederlaget ofte utformes som en provisjon, bør ikke ha betydning for den innsats megler nedlegger i oppdraget. Likevel kan det i enkelte tilfeller tenkes at megler har opptrådt i strid med sin omsorgsforpliktelse, hvor vederlaget er avtalt ut fra at et resultat skal oppnås, men så ikke skjer.

Kravet til god meglerskikk gjelder ikke kun for meglers forhold til kjøper og selger, men også ovenfor øvrige interessenter og budgivere. Plikten innebærer derfor også å holde særlige interesserte informert om aktuelle bud på eiendommen. I Borgarting lagmannsretts dom av 4. april 2003 ble kravet til god meglerskikk ansett brutt hvor en interessent hadde ringt megler flere ganger og anmodet om å bli holdt oppdatert, hvorefter megler på vegne av selger aksepterte et bud uten å kontakte interessenten.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> NOU 1987:14 s. 63-64.

<sup>82</sup> NOU 1987:14 pkt. 1.3.5.

<sup>83</sup> Bech og Hasfjord: Eiendomsmeglingsloven, s. 63.

<sup>84</sup> LB-2002-01665.

Meglers omsorgsplikt gjelder i forhold til begge parter interesser. Det betyr ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. Det forhold at megler er ansatt av selger og mottar sitt vederlag derfra, innebærer at han primært skal ha oppdragsgivers interesser for øyet.<sup>85</sup> Som selgers oppdragsgiver har megler også en lojalitetsplikt etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Denne plikten må avveies mot meglers rolle som mellommann hvor det følger et krav om nøytralitet. Det bør ikke være slik at kravet til meglerens nøytralitet er så strengt at selger må engasjere andre profesjonelle medhjelpere for å fremme sine interesser ved handelen. Meglers krav til nøytralitet overfor kjøper gjør seg særlig gjeldende i arbeidet med å innhente opplysninger om eiendommen og ved utforming av kontrakten.<sup>86</sup> Ved budgivning, kontraktsslutning og overtakelse vil begge parter ha behov for råd og opplysninger. Det fremgår av forarbeidene at det i forbindelse med budgivningen ikke vil være i strid med god meglerskikk og nøytralitetskravet at megler diskuterer prisstrategier med selger for å oppnå en høyest mulig pris.<sup>87</sup>

Emgll. § 3-1 første ledd har også en bestemmelse om at oppdraget skal utføres “uten unødig opphold”. Meglerens arbeidskapasitet og -mengde er ikke et relevant moment.<sup>88</sup>

### 7.2.2 Meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt

Megler har en generell opplysningsplikt etter emgll. § 3-1 første og annet ledd. Megler har også etter § 3-6 første ledd, en plikt overfor kjøper til å fremlegge en skriftlig oppgave med nærmere angitte opplysninger. Den generelle plikten gjelder opplysninger “*av betydning for handelen og gjennomføringen av denne*”. Plikten omfatter opplysninger av faktisk og rettslig art. Sistnevnte innebærer at opplysningsplikten ikke bare omfatter opplysninger vedrørende eiendommen, men også mer generelle spørsmål som f. eks. grunnleggende skattespørsmål, spørsmål om dokumentavgift etc.

---

<sup>85</sup> NOU 1987:14 s. 64-65.

<sup>86</sup> Kravet til korrekte og entydige opplysninger følger også av emgll. §§ 3-6 og 3-7 og av mfl. §§ 2 og 3.

<sup>87</sup> NOU 2006:1 s 115.

<sup>88</sup> NOU 2006:1 s. 116

Meglers undersøkelsesplikt reguleres av § 3-7. Megler skal så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Plikten strekker seg lenger enn de opplysninger som følger av § 3-6. Undersøkelsesplikten er underlagt et skjønn i den forstand at plikten avhenger av opplysningenes tilgjengelighet og hvilken betydning de har for kjøper. Selv om undersøkelsesplikten skjerpes hvor megler har mistanke om at viktige opplysninger unndras, har han i alle tilfeller en selvstendig plikt til å kontrollere selgers opplysninger.

### 7.3 Forslag om presisering av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt

#### 7.3.1 Generelt

Det er fremmet forslag om en klarere presisering av meglers opplysningsplikt overfor kjøper enn den som følger av emgll. § 3-1.<sup>89</sup> Forslaget går ut på å lovfeste en generell regel om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen. Dette for å tydeliggjøre at opplysningsplikten strekker seg lenger enn til de opplysninger som inntas i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt. Forslaget er begrunnet med betydningen relevante opplysninger vil ha for kjøper. Utvalget har foreslått at selgers opplysningsplikt skal løses etter avhendingslovens og bustadoppføringslovens system, da disse lovene opererer med innarbeidede normer hvis innhold er nærmere klarlagt gjennom rettspraksis. Regelen er foreslått inntatt i emgll. 3-6 om kjøpers krav på opplysninger om eiendommen.

#### 7.3.2 Rekkevidden av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt

Brudd på opplysningsplikten vil foreligge hvor kjøper ikke har fått opplysninger som han hadde grunn til å regne med å få, og hvor dette har innvirket på avtalen. Dette gjelder både

---

<sup>89</sup> NOU 2006:1 s. 118.

manglende og uriktige opplysninger om eiendommen.<sup>90</sup> Manglende eller uriktige opplysninger i annonsemateriell vil også omfattes av opplysningsplikten.<sup>91</sup>

Etter avhendingslovens regler identifiseres megleren med selgeren. Det innebærer at dersom megler har gitt manglende eller uriktige opplysninger, kan selger bli ansvarlig som følge av dette. Eiendomsmeglingsloven har en utforming, hvoretter det ikke er gitt at megler holdes ansvarlig for mangel som skyldes egne opplysninger. Utvalget mener en slik forskjell mellom ansvar for selger og megler ikke er rimelig og at megler i egenskap av å være en profesjonell mellommann bør pålegges et like strengt krav til å gi korrekte opplysninger som selger.<sup>92</sup>

I forhold til kjøper kan det virke urimelig at megler ikke holdes ansvarlig på lik linje med selger for opplysninger som han plikter å fremskaffe. Kjøpers informasjon bygger i all hovedsak på opplysninger gitt av megler, og mange kjøpere vil oppfatte informasjon gitt av en nøytral mellommann som mer troverdig enn hvis de kommer fra selger.

For selger stiller en slik regel seg annerledes. Den informasjon megler formidler til kjøper er i stor grad gitt av selger. Kvaliteten på informasjonen vil derfor avhenge av selgers kunnskap om eiendommen og hans vilje til å formidle denne kunnskapen til megler. Regelen får derfor en side til meglers undersøkelsesplikt, og i hvilken utstrekning det kan kreves at megler undersøker og kontrollerer opplysninger han får fra selger. I kravet til opplysningsplikt om forhold som kan ha betydning for avtalen, må likevel selgers opplysningsplikt strekke seg lenger enn meglers. Det følger av at selger vil ha bedre kunnskaper om forhold av faktisk eller rettslig betydning for eiendommen.

Meglers opplysningsplikt må også vurderes ut fra at den utføres på bakgrunn av en forhåndsvurdering i motsetning til mangelsvurderingen etter avhendingsloven. Rekkevidden av meglers opplysningsplikt må derfor fastlegges ut fra hva megler kan

---

<sup>90</sup> Avhl. §§ 3-7 og 3-8.

<sup>91</sup> Sml. avhl. § 3-8 1. ledd, 2. pkt. og bustadoppføringsl. § 27.

<sup>92</sup> NOU 2006:1 s. 119.

forvente at kjøper regner med å få av opplysninger som kan ha betydning for handelen før avtalen sluttes. Dersom megler er klar over spesielle behov hos kjøper, vil opplysningsplikten utvides til å omfatte relevante opplysninger om disse.

### 7.3.3 Opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven

Eiendomsmeglingslovutvalget går inn for at flere opplysninger bør fremgå av salgsoppgaven. De understreker at meglers lovpålagte plikter må inngå i selve salgsoppgaven og ikke stå i et vedlegg.<sup>93</sup> Det er meglers oppgave som profesjonell mellommann å trekke ut de relevante opplysninger og innta disse i salgsoppgaven.

Utvalget foreslår at et krav til flere opplysninger om eiendommen bør inntas i emgll. § 3-6 om kjøpers krav på opplysninger. Blant opplysninger utvalget mener uttrykkelig bør fremgå av salgsoppgaven er opplysninger om størrelsen på og vilkår for fellesgjeld og felleskostnader. Det omfatter blant annet vilkår for lån, eventuell forsikring mot manglende betaling av felleskostnader og faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene. Forslaget er begrunnet med den økende grad av leiligheter som selges med lavt innskudd, men høy fellesgjeld. Dette kan gjøre det vanskelig for en kjøper å få oversikt over hvilke fremtidige kostnader kjøpet vil medføre. Denne type boligkjøp er mest utbredt blant unge som ønsker tilgang på boligmarkedet og det er derfor særlig viktig at opplysninger om hvilke forpliktelser de påtar seg kommer klart frem.

Når det gjelder opplysninger om offentlige planer, følger det allerede av § 3-1 (8) en opplysningsplikt hvor slike planer er endelige. Utvalget ønsker ikke å lovfeste en plikt til å opplyse om planer som ikke er endelige, men mener det vil følge av den generelle opplysningsplikten hvorvidt det bør opplyses om slike planer. Avgjørende vil være hvor konkrete og nærstående planene er. Når det gjelder opplysninger om offentlige krav til eiendommen foreslås det ingen uttrykkelig opplysningsplikt, også her vil hvert konkrete tilfelle avgjøre om megler har opplysningsplikt.

---

<sup>93</sup> NOU 2006:1 s. 120.

#### 7.3.4 Opplysninger om eiendommens tekniske tilstand

Relevante og utfyllende opplysninger om eiendommens tekniske tilstand er viktig da det vil føre til en riktigere prisfastsettelse og begrense tvister i ettertid. Det følger allerede en opplysnings- og undersøkelsesplikt for megler om slike opplysninger. Men meglere er sjelden bygningskyndige, og loven oppstiller ingen slike krav til megler. Slik reglene er i dag, bygger opplysningene om eiendommens tekniske tilstand på en verdi- og lånetakst utferdiget av en takstmann. Innholdsmessig er en slik takst en relativ enkel gjennomgang av eiendommens tilstand.

Ved å sette strengere krav til opplysninger om eiendommens tilstand, vil man kunne motvirke mange tvister. I det følgende vil jeg derfor reise spørsmålet om det bør innføres et krav til obligatorisk egenerklæringsskjema eller en mer utførlig boligsalgsrapport ved eiendomsoverdragelse mellom forbrukere. Egenerklæringsskjema er et skjema hvor selger plikter å oppgi opplysninger om tekniske og rettslige forhold ved eiendommen, mens en boligsalgsrapport er en mer grundig gjennomgang av boligens tilstand.

De fleste meglere opererer i dag med et egenerklæringsskjema som er påkrevd hvor selger tegner eierskifteforsikring. Selger er meglers viktigste kilde til opplysninger om eiendommen, og gjennom et slikt skjema går det klart frem at selger har et ansvar for å opplyse om viktige forhold ved eiendommen. Eiendomsmeglingslovutvalget gikk mot et forslag om krav til obligatorisk egenerklæringsskjema, da det kunne føre til en falsk trygghet og en uklarhet rundt ansvarsfordelingen mellom selger og megler. Selv om det allerede følger en opplysningsplikt for selger og megler, vil krav til egenerklæringsskjema gi selger en økt oppfordring til å fremlegge relevante opplysninger.

Meglere plikter i forhold til en slik regel vil være å sørge for at skjemaet blir utfylt, i tillegg til å ha en undersøkelsesplikt hvor det kan reises tvil om hvorvidt relevante opplysninger unntas eller om riktigheten av de opplysninger som gis.

For mer utfyllende opplysninger om eiendommens tekniske tilstand kan tenkes en regel om å gjøre det obligatorisk med en såkalt boligsalgsrapport i forbindelse med salget. Forslaget er fremsatt av Boligtakstutvalget som ble nedsatt på bakgrunn av de problemer forbrukere møter vedrørende opplysninger om eiendommens tekniske tilstand. Dersom potensielle kjøpere gis utfyllende opplysninger rundt eiendommens tilstand før budgivningen, vil det kunne begrense de negative sider som følger med auksjonsmetoden. De negative følger dette kan innebære for selger, vil kunne avhjelpes gjennom at selger gis lovbestemte fordeler med hensyn til risikoen for å bli møtt med mangelskrav i ettertid. Utbredt bruk av boligsalgsrapporter i Danmark har ført til en betydelig reduksjon i antall tvister knyttet til overdragelse av boliger.<sup>94</sup> Et krav om boligsalgsrapport vil også gi kjøper en bedre mulighet til å vurdere om man bør foreta nærmere undersøkelser av boligen.

En regel om obligatorisk bruk av tilstandsrapport kan virke rigid i de tilfeller der en slik rapport ikke anses som nødvendig. Behovet for en slik rapport vil øke etter boligens alder og beskaffenhet. En mulig løsning kan derfor være å pålegge en slik rapport for boliger av en viss alder. Reelle hensyn tilsier at selger av en ny leilighet ikke bør belemres med en slik rapport. Å pålegge megler en veiledningsplikt overfor selger i spørsmålet om en slik rapport bør utferdiges, kan være en mer hensiktsmessig løsning, men mangel av innhenting av slik rapport bør ikke i alminnelighet medføre brudd på meglers omsorgsplikt.

### 7.3.5 Rettsvirkninger

De forslagene som her er drøftet vil først og fremst innebære en presisering av meglers plikter etter gjeldende rett, som allerede følger av emgll. §§ 3-1, 3-6 og 3-7, hvis nærmere innhold er klarlagt i rettspraksis.<sup>95</sup> Klarere regler om hvilke opplysninger som må foreligge vil avhjelpe de tvister hvor det i ettertid reises spørsmål ved om opplysningene burde vært gitt og av hvem. Hvor selger pålegges et større ansvar for at opplysninger fremkommer, vil det også få betydning for meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt.

---

<sup>94</sup> NOU 2006:1 s. 123.

<sup>95</sup> Se bla. LB-1997- 3536 og RG 2002-1236 hvor retten uttaler seg om omfanget meglers opplysningsplikt.

Ved innføring av obligatorisk egenerklæringsskjema eller boligsalgsrapport, vil et viktig moment være å klarlegge ansvarsforholdet mellom megler og selger eller megler og takstmann. Nåværende praksis om at megler ikke skal identifiseres med takstmannen, bør opprettholdes ved en eventuell regelendring.

## 7.4 Meglers plikter vedrørende budgivers finansiering

### 7.4.1 Generelt

At kjøpers finansiering er i orden, er en nødvendig forutsetning for at avtalen kan gjennomføres. Resultatet av at finansieringen ikke går i orden, er at selger må foreta dekningsalg og den opprinnelige kjøper kan måtte dekke selgers tap som følge av at salget ikke ble til.<sup>96</sup> Slik loven er i dag, oppstiller den ingen direkte plikt for megler til å undersøke budgivers finansiering. I pkt. 7.4.2 skal det sees nærmere på om megler i realiteten har en slik undersøkelsesplikt.

En annen problemstilling som reiser seg i forbindelse med meglers forhold til budgivers finansiering, er det samarbeidet som ofte foreligger mellom meglerforetak og banker. Slik det er i dag er det ikke forbud mot at meglerforetaket mottar fortjeneste på å formidle lån til kjøpere. En slik adgang kan tenkes å komme i strid med kravet til meglers uavhengighet, særlig vil det gjelde hvor meglere formidler lån til potensielle kjøpere og på den måten blir klar over hvor langt finansieringen deres strekker seg. Noen av de problemer som knytter seg til slike avtaler skal gjennomgås i pkt. 7.4.3.

### 7.4.2 Rekkevidden av meglers undersøkelsesplikt vedrørende finansieringen

Spørsmålet om rekkevidden av meglers undersøkelsesplikt vedrørende budgivers finansiering har vært oppe i Høyesterett én gang. I Rt. 1993 s. 156 ble megler frifunnet da Høyesterett ikke fant at han hadde bidratt til at selger overga eiendommen før

---

<sup>96</sup> RG 1992 s. 1010 hvor kjøper ble dømt til å erstatte selgers tap hvor det var tatt finansieringsforbehold i budet, men ikke i kjøpekontrakten og hvor finansieringen ikke gikk i orden. Se også LA-1996-966.



kjøpesummen var betalt. Høyesterett uttalte seg generelt om meglers plikt til å undersøke finansieringen, og kom til at spørsmålet må løses med utgangspunkt i lovens standard om god meglerskikk. Spørsmålet er ikke reist i forarbeidene, men i teorien gis det uttrykk for at megler ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt. I tilfeller hvor det er grunn til å tvile på kjøpers finansiering har megler dog en plikt til å foreta nærmere undersøkelser og i det minste til å informere selger.<sup>97</sup> Mangel på slik informasjon kan være ansvarsbetingende for megler, særlig hvor megler har markedsført med at finansieringen vil bli kontrollert.

Det eksisterer noe mer praksis omkring dette fra underrettene. I en ikke-publisert dom fra Oslo Tingrett fra desember 2005, ble et meglerfirma funnet ansvarlige for uaktsom opptreden ettersom de hadde unnlatt å reagere på manglende innbetaling av forskudd fra en kjøper. Kjøper hadde oppgitt at penger fra foreldrene i Kina skulle stå for en del av finansieringen. Retten understreket utgangspunktet om at megler ikke har plikt til å undersøke kjøpers bankinnskudd eller kontantstrøm fra andre personer. Retten kom til at megler ikke hadde forsømt sin undersøkelsesplikt ved ikke å ha undersøkt nærmere da forskuddet uteble ved kontraktsinngåelsen. Derimot pålegges de et ansvar ut fra passivitetsbetraktninger og retten uttalte at *“på bakgrunn av den manglende aktivitet M2 Eiendomsmegling utviste fra kontraktssigneringen til kjøpers mislighold var et faktum, finner retten at megler ikke har gjort nok for å sikre selgers interesser. Megler burde, ut fra den særskilte aktsomhetsplikt han fikk i forbindelse med kontraktsmøtet, på et tidligere tidspunkt ha grunn til å tvile på kjøpers betalingsevne”*.

Begge dommene kan tas til inntekt for at det ikke gjelder en alminnelig undersøkelsesplikt, men at megler har en plikt til å foreta nærmere undersøkelser hvor finansieringen synes usikker.

---

<sup>97</sup> Ved Oslo byretts dom Nr 00-10393 A/84 (fra 2001) fant retten at megler hadde opptrådt uaktsomt ved å unnlate å informere selger om at 10 % av kjøpesummen ikke ble innbetalt ved inngåelsen av kjøpekontrakten og ved å ikke foreta ytterligere undersøkelser rundt kjøpers finansiering.

Eiendomsmeglingslovutvalget gikk ikke inn for en lovfesting av meglers undersøkelsesplikt rundt finansieringen.<sup>98</sup> Utvalget mente det fulgte av meglers omsorgsplikt at finansieringen kontrolleres så langt det er mulig. I vurderingen av hvor langt plikten strekker seg, vektla utvalget at opplysningene er lett kontrollerbare i forhold til viktigheten av at finansieringen er i orden.

Opplysninger megler får gjennom undersøkelser av budgivers finansiering bør ikke utnyttes i forbindelse med budgivningen. Det anses som et brudd på meglers taushetsplikt og god meglerskikk å videreformidle slike opplysninger til selger, eller å selv benytte dem til å presse opp prisen.<sup>99</sup>

Rettsvirkningene av at megler har unnlatt å undersøke finansieringen og den så bortfaller, er at megler kan bli erstatningsansvarlig etter et ulovfestet profesjonsansvar for det tap selger påføres. Det er i forarbeidene drøftet om meglers ansvar overfor oppdragsgiver bør være et kontrollansvar, men man kom der til at et slikt ansvar var for strengt.<sup>100</sup> Forutsetningen er derfor fortsatt at megler må ha opptrådt klanderverdig, her i forhold til kjøpers finansiering, for å bli ansvarlig for et eventuelt tap.

Dersom man skulle innføre lovregler om meglers plikter vedrørende budgivers finansiering, blir spørsmålet hvor langt denne plikten bør strekke seg. Skal megler gis en generell undersøkelsesplikt, eller bør man nøye seg med å kodifisere gjeldende rett slik at plikten først gjør seg gjeldende hvor det er grunn til å tvile på kjøpers betalingsevne?

Det er ikke ønskelig å gi regler som fraviker fra utgangspunktet om at det er kjøper selv som skal være ansvarlig for det tap selger kan lide som følge av at kjøper ikke har sin finansieringen i orden. Ved å pålegge megler en alminnelig undersøkelsesplikt vil en større del av ansvaret for manglende finansiering veltes over på megler dersom denne ikke foretar den påkrevde undersøkelsen. Dette vil bli resultatet selv i tilfeller der det ikke var noen

---

<sup>98</sup> NOU 2006:1 s. 124.

<sup>99</sup> NOU 2006:1 s. 126.

<sup>100</sup> NOU 2006:1 s. 131-132.

øvrige forhold som tilsa at megler burde foreta nærmere undersøkelser. På bakgrunn av dette kommer jeg til at de beste grunner taler for en at en undersøkelsesplikt vedrørende kjøpers finansiering, kun skal gjelde der det er faktorer som tilsier at dette bør undersøkes nærmere.

#### 7.4.3 Særlig om meglers krav til uavhengighet

At megler er uavhengig i form av at han ikke har egeninteresser i oppdraget, er viktig for hans rolle som mellommann i budgivningen og for å sikre tilliten til meglerbransjen. Det er derfor et generelt forbud for eiendomsmeglere mot å “drive” annen næringsvirksomhet<sup>101</sup> Eiendomsmeglingslovutvalget har foreslått å endre ordlyden til at det er forbudt å “engasjere” seg i annen virksomhet.<sup>102</sup> Bakgrunnen for dette er blant annet at formålet og omfanget av virksomheten ikke er avgjørende for om det kan reises spørsmålstegn ved tilliten til meglers uavhengige stilling.

Eiendomsmeglingslovutvalget går inn for at det skal oppstilles et forbud for meglerforetak til å tilby eller formidle lån.<sup>103</sup> Det er vanlig i dag at megler tilbyr kjøper lånefinansiering gjennom en samarbeidende bank mot fortjeneste. Problemet med slike tjenester er at de formidles før avtalen er kommet i stand og ved at megler kun mottar vederlag dersom lånet aktualiseres kan det svekke tilliten til meglers uavhengighet. Slike koblingsavtaler kan svekke meglers rådgivning under budgivningen ved at han overfor selger vil anbefale bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til. De beste grunner taler for at dette forbudet bør innføres.

Ved lovendring 13. desember 2002 nr. 76 ble det innført et forbud for eiendomsmeglingsforetak mot egenhandel.<sup>104</sup> Regelen er satt for å sikre meglerens uavhengige stilling og for å forsikre klientene om at megleren ikke har en personlig

---

<sup>101</sup> Unntak gjelder for banker og boligbyggelag da de ikke omfattes av forbudet etter § 2-6.

<sup>102</sup> NOU 2006:1 s. 92.

<sup>103</sup> NOU 2006:1 s. 92.

<sup>104</sup> Ikrafttredelse 1. juni 2004.

økonomisk interesse i oppdraget utover meglervederlaget. Slik egenhandel vil foreligge hvor personer som arbeider i meglerforetaket, eller nærstående til disse, har en personlig eller økonomisk interesse i oppdraget.<sup>105</sup> Som personlig interesse vil typisk være hvor megler selger for familie eller særlige nære venner. Økonomisk interesse vil typisk foreligge der megler tar salgsoppdrag for familie eller særlig nære venner. Det vil dog foreligge en del tilfeller som vil by på vanskelige grensedragninger. Siden praksis viser at det knytter seg flest problemer til tilfeller der megler eller dennes nærstående ønsker å kjøpe eiendom gjennom det foretaket hvor megler arbeider, foreslår Eiendomsmeglingslovutvalget et totalforbud mot formidling av slike salg gjennom foretaket.<sup>106</sup> Forslaget vil også innebære at foretaket ikke fungere som megler ved salg av boliger tilhørende ansatte eller nærstående av disse. Nærståendebegrepet er foreslått innskrenket og vil omfatte ektefelle, mindreårige barn, samboer og barn av denne. Begrunnelsen for regelen var de tolkningsproblemer som knytter seg til gjeldende regler.

#### 7.4.4 Bør megler ha en frarådningsplikt overfor kjøper?

Meglers oppgave overfor selger består i stor grad av å jobbe for en høyest mulig pris for boligen. Dette er ifølge forarbeidene ikke i strid med meglers krav til nøytralitet eller for hans rolle som mellommann. Hvorvidt megler skal ha et ansvar overfor kjøper som pålegger megleren å komme med råd og veiledning i de tilfeller hvor det er tydelig at kjøper byr høyere enn hans økonomi tillater, må avgjøres ut fra om det er megler som er best egnet til å bidra med slik informasjon.

Etter fal. § 47 har banker en plikt til å skriftlig informere låntakere som er forbrukere til å avstå fra å ta opp lånet hvor låntakers økonomisk evne eller andre forhold på hans side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet. En slik frarådningsplikt for megler blir overflødig ved siden av bankenes frarådningsplikt.

---

<sup>105</sup> Emggl. § 2-12 annet ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 8-3.

<sup>106</sup> NOU 2006:1 s. 87-88.

## 8 Avsluttende bemerkninger

I det er foregående er alternative regelforslag til regulering av budgivningsprosessen og mulige virkninger av disse vurdert. I disse avsluttende bemerkningene kommenteres ut fra en de lege ferenda betraktning hvilke regler som vil være best egnet i norsk rett, og i hvilken grad disse ivaretar de hensyn som i innledningen av oppgaven er ansett som sentrale for ønsket om å oppnå en ”bedre budgivning”.

I del I hvor spørsmålet om tidspunkt for avtalebinding ble vurdert, står avveiningen av reglenes ”godhet” mellom partenes adgang til å trekke seg fra en uønsket handel og den usikkerhet og forulempning dette vil påføre motparten.

Den beste løsningen synes å innebære at det ikke er ønskelig å fravike gjeldende rett vedrørende spørsmålet om bindende avtale skal forutsette en skriftlig kjøpekontrakt. Dette følger av at partenes behov for avklaring i de aller fleste tilfeller er større enn behovet for å kunne trekke seg fra handelen. Praksis fra andre land viser også at mange uansett inngår midlertidige ”tilleggsavtaler” i den hensikt å binde hverandre til salget før kjøpekontrakten er underskrevet.

En eventuell angrerett vil benyttes i begrenset grad, fordi bruk av denne utløser en erstatningsplikt for kjøper. For selger vil transaksjonskostnadene ved å måtte selge på nytt bli avhjulpet gjennom erstatningsplikten, derimot vil usikkerheten være tilnærmet like stor som ved en regel om skriftlighet i perioden angrefristen løper. En angrerett for kjøper vil kunne forlenge perioden selger må utsette et mulig eget boligkjøp, hvilket kan være ugunstig for selger.

På bakgrunn vurderingene jeg har foretatt, ser jeg det som den beste løsning å ikke innføre verken en regel om krav til skriftlighet for å konstatere avtalebinding ved boligkjøp, ei heller en angrefrist i forbindelse med slike kjøp.

Jeg går nå over til å vurdere forslagene som er behandlet i del II.

Høyt tempo i budrundene ved boligkjøp er et av de største problemene for denne typen omsetning. Regler som kan minske dette problemet har derfor i lang tid vært etterspurt. Regelen om 24-timers minste akseptfrist etter siste visning vil dog etter min mening ikke få de virkninger som er ønsket. Den vil kun utsette problemet med korte akseptfrister til etter fristen er utløpt. Regelen ble innført av hensyn til kjøperne for å dempe tidspresset på disse. Selv mener jeg at det er selgerne som i størst grad vil tjene på en slik regel. Dette fordi den i en viss grad fratar potensielle kjøpere muligheten til å gjøre en ”god handel” ved å legge inn et bud med kort akseptfrist raskt etter visning, for å komme andre budgivere i forkjøpet. En virkning det kan få er at boligprisene øker, noe som neppe var tilsiktet da forskriften ble gitt.

Innføring av en regel som fastsetter en minste akseptfrist på samtlige bud, vil etter min mening være mer formålstjenlig med tanke på å dempe tempoet i budgivningsprosessen. Lignende regel ble foreslått av mindretallet i Eiendomsmeglingslovutvalget. Dersom man påbyr en minste akseptfrist på eksempelvis 3 timer, vil det medføre at megler i de aller fleste tilfelle får tid til å informere selger og de øvrige interessenter. Øvrige interessenter vil gjennom en slik regel, på et hvert stadium i prosessen, få rimelig tid til å overveie hvorvidt man bør være med videre i budgivningen.

Regler om innsynsrett må balansere mellom en rekke motstridende hensyn. Tilnærmet full visshet om at budgivningen foregår uten uredeligheter, vil man bare kunne oppnå ved å gi alle aktørene full innsynsrett i alle opplysninger under hele budgivningsprosessen. Dette vil dog sette til side viktige hensyn til ulike aktører i boligomsetningen. Konsekvenser full innsynsrett kan få er blant annet samarbeid mellom budgivere, bestikkelser og annen uønsket atferd.

På bakgrunn av vurderingene som er gjort anser jeg at den beste løsningen vil være å innføre en regel som pålegger meglerne å tilgjengeliggjøre en løpende oppdatert, anonymisert budjournal.

Meglers plikter ved budgivningen er et omfattende tema. Omfanget og innholdet av disse hviler i stor grad på begrepet ”god meglerskikk”. Uttrykket er dynamisk, men støtte for den nærmere fastleggelse av innholdet i begrepet må søkes i rettspraksis, bransjens retningslinjer, forarbeider og øvrig teori. Dette gjør at begrepet virker uhåndterlig. Dette gjelder særlig for forbrukerne som er involvert i prosessen, men også for meglerne selv. Etter å ha vurdert området nøye synes jeg å se at det er et stort behov for å fastslå innholdet av meglers plikter generelt og innholdet i begrepet ”god meglerskikk” spesielt. Dette kan i stor grad gjøres gjennom en kodifisering av gjeldende rett. På et område som har vært preget av mange tvister og som involverer transaksjoner av stor betydning for partene, vil økt grad av forutsigbarhet og etterprøvelighet være nødvendig.

Eiendomsmeglingsloven med forskrifter er under revisjon, og dette vil bøte på en del av problemene. Den videre utviklingen på området vil vise hvorvidt de endringer som foretas i regelverket vil være tilstrekkelige og virke etter sitt formål. Forhåpentligvis har jeg ved min gjennomgang av de foreliggende behov og tilknyttede problemstillinger, kastet litt lys på både foreslåtte og alternative regler og de virkninger de kan ventes å få.

## 9 Kildeoversikt

### Norske lover

Eiendomsmeglingsloven	Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (emgl.)
Avhendingslova	Lov om avhending av fast eiendom 3. juli 1992 nr. 93 (avhl.)
Avtaleloven	Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4 (avtl.)
Bustadoppføringsloven	Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (buofl.)
Forvaltningsloven	Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967 (fvl.)
Kjøpsloven	Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (kjl.)
Forbrukerkjøpsloven	Lov om forbrukerkjøp av 21. juni 2002 nr. 34 (fbkjl.)
Finansavtaleloven	Lov om finansavtaler og finansoppdrag av 25. juni 1999 nr. 46 (finansavtl.)
Håndverkertjenesteloven	Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. juni 1989 nr 63 (hvtjl.)
Tomtefesteloven	Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 (tfl.)



Forpaktningsloven

Lov om forpakting av 25. juni 1965 nr. 1 (fpl.)

**Norske forskrifter:**

Eiendomsmeglingsforskriften Forskrift av 20. mars 1990 nr. 177.

**Svenske lover:**

Jordabalken

Jordabalk (1970:994)

**Danske lover:**

Lov om forbrugerbeskyttelse ved ervervelse af fast ejendom m.v.

(Lov nr. 391 af 14. juni 1995 – LFFE.)

**Norsk rettspraksis:**

Rt. 1907 s. 314

Rt. 1955 s. 719

Rt. 1985 s. 1265

Rt. 1987 s. 1205

Rt. 1989 s. 659

Rt. 2005 s. 1487

Rt. 1999 s. 408

Rt. 1998 s. 1510

Rt. 1996 s. 407

Rt. 1995 s. 1350

Rt. 1993 s. 156

RG 2002 s. 1236

RG 2001 s. 1611

RG 1993 s. 1215

RG 1992 s. 1010

LF-2005-49018

LB-2005-77187

LB-2002-01665

LE-1999-00651

LF-1997-010136

LB-1997-3536

LA-1996-966

LA-1996-00085

Oslo Tingretts avgjørelse i sak nr. 00-10393 A/84

**Annen praksis:**

Reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester, sak 85/05 og 75/95

**Svensk rettspraksis:**

NJA 1947 s. 215

NJA 1974 s. 526

**Norske forarbeider:**

NOU 2006:1

NOU 1987:14

NOU 1979:48

Ot.prp. nr.66 (1990-91)

Ot.prp. nr.59 (1988-89)

Ot.prp. nr. 3 (1976-77)

Innst.O nr. 10 (2002-03)

Delutredning av 12. mai 2005 ”Tryggere Budgivning”

**Svenske forarbeider:**

Prop. 1970:20

**Danske forarbeider:**

Betænkning nr.1110/1987

Folketingstidende 1994-1995

**Litteratur:**

Bech og Hasfjord	Eiendomsmeglingsloven, kommentarutgave (1995)
Bergsåker	Eiendomshandel gjennom megler, 2. utgave (1995)
Bergsåker	Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven, 3. utgave (2003)
Brækhus	Meglerens rettslige stilling (1947)
Grauers	Fastighetsköp, 17. utgave (2006)
Hjortnæs	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast Ejendom m.v., 1. utgave (1997)
Humdall	Property in Europe, law & practice (1998)
Träff	Køb og salg av fast eiendom, 3. utgave (2005)

Selvig

Kjøpsrett til studiebruk, 3. utgave (2006)

Woxholt

Avtaleinngåelse i og utenfor avtaleloven (1995)

**Annet:**

”Forbrukerinformasjon om budgivning”

Boligtakstutvalget- Rapport fra et arbeidsrettslig utvalg nedsatt av Barne- og familiedepartementet, 27. oktober 2003.

<http://www.clsdirect.org.uk/legalhelp/leaflet05.jsp?section=3&lang=en>

<http://money.guardian.co.uk/homebuying/movinghome/factsheet/0,,595304,00.html>

<http://en.wikipedia.org/wiki/Gazump>